



# RAPORT ROCZNY 2011



**CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.  
SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI  
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2011**

**SPIS TREŚCI**

|      |  |    |
|------|--|----|
| I.   | RADA NADZORCZA CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. ....  | 3  |
| II.  | ZARZĄD CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. ....  | 5  |
| III. | SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI.....  | 6  |
| 1.   | GENEZA CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. ....  | 6  |
| 2.   | CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. JAKO PODMIOT DOMINUJĄCY GRUPY KAPITAŁOWEJ .....  | 7  |
| 3.   | AKCJONARIAT.....   | 9  |
| 4.   | ŁAD KORPORACYJNY.....  | 10 |
| 5.   | STRATEGIA.....   | 13 |
| 6.   | DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I ISTOTNE WYDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM .....   | 14 |
| 7.   | CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK GRUPY.....  | 15 |
| 8.   | CZYNNIKI ISTOTNE DLA DALSZEGO ROZWOJU SPÓŁKI .....   | 15 |
| 9.   | OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH .....   | 17 |
| 10.  | CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA.....  | 18 |
| 11.  | POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE POWYŻEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA .....   | 21 |
| 12.  | UMOWY ZNACZĄCE .....   | 21 |
| 13.  | ISTOTNE TRANSAKCJE POMIĘDZY PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.....  | 21 |
| 14.  | UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK, PORECZENIA I GWARANCJE .....  | 21 |
| 15.  | EMISJA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH .....  | 24 |
| 16.  | OPIS RÓŻNIC W PROGNOZOWANYCH WYNIKACH FINANSOWYCH.....   | 24 |
| 17.  | OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI .....   | 24 |
| 18.  | ZMIANY W ZASADACH ZARZĄDZANIA.....   | 24 |
| 19.  | WYNAGRODZENIA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ .....  | 24 |
| 20.  | UMOWY Z OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI – REKOMPENSATY .....  | 25 |
| 21.  | AKCJE EMITENTA BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH .....   | 26 |
| 22.  | UMOWY ZMIENIAJĄCE STRUKTURĘ WŁAŚCICIELSKĄ .....  | 26 |
| 23.  | STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW WEDŁUG STOPNIA PŁYNNOŚCI .....   | 27 |
| IV.  | OŚWIADCZENIE ZARZĄDU .....   | 28 |
| V.   | OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA. RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2011 R. .... |    |
| VI.  | SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2011 R. ..  |    |

**I. RADA NADZORCZA CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.<sup>1</sup>**

- **PANI MARZENA BIELECKA - PRZEWODNICZĄCA RADY NADZORCZEJ (CZŁONEK RADY NADZORCZEJ SPEŁNIAJĄCY KRYTERIUM CZŁONKA NIEZALEŻNEGO RADY NADZORCZEJ)**

Pani Marzena Bielecka została powołana do Rady Nadzorczej I kadencji w dniu 2 września 2010 roku. Kadencja Pani Marzeny Bieleckiej upływa w dniu 23 lutego 2012 roku. Pani Marzena Bielecka posiada wykształcenie wyższe, ukończyła studia na Wydziale Polonistyki i Sławistyki Uniwersytetu Warszawskiego (kierunek: Jugosławistyka). Pani Marzena Bielecka ukończyła także studium menedżerskie Advanced Management Program prowadzone przez IESE Barcelona – Universidad de Navarra w Hiszpanii.

- **PAN WIESŁAW OLEŚ - WICEPRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ**

Pan Wiesław Oleś został powołany w skład Rady Nadzorczej I kadencji w dniu 2 września 2010 roku. Kadencja Pana Wiesława Olesia upływa w dniu 23 lutego 2012 roku. Pan Wiesław Oleś posiada wykształcenie wyższe prawnicze, ukończył studia na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie (kierunek: Prawo). Pan Wiesław Oleś posiada także uprawnienia radcy prawnego.

- **PAN COLIN KINGSNORTH - SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ**

Pan Colin Kingsnorth został powołany w skład Rady Nadzorczej I kadencji w dniu 2 września 2010 roku. Kadencja Pana Colina Kingsnorth upływa w dniu 23 lutego 2012 roku. Pan Colin Kingsnorth posiada wykształcenie wyższe ekonomiczne (BSc), ukończył studia na University of East London UEL (Wielka Brytania). Pan Colin Kingsnorth jest członkiem Brytyjskiego Stowarzyszenia Profesjonalnych Doradców Inwestycyjnych (UK Society of Investment Professionals).

- **PAN MIROSŁAW GRONICKI – CZŁONEK RADY NADZORCZEJ (CZŁONEK RADY NADZORCZEJ SPEŁNIAJĄCY KRYTERIUM CZŁONKA NIEZALEŻNEGO RADY NADZORCZEJ)**

Pan Mirosław Gronicki został powołany w skład Rady Nadzorczej I kadencji w dniu 2 września 2010 roku. Kadencja Pana Mirosława Gronickiego upływa w dniu 23 lutego 2012 roku. Pan Mirosław Gronicki posiada wykształcenie wyższe ekonomiczne, ukończył studia na Wydziale Ekonomiki Transportu Morskiego Uniwersytetu Gdańskiego w Gdańsku (kierunek: Ekonomika Transportu Morskiego). Pan Mirosław Gronicki uzyskał także tytuł doktora ekonomii na Wydziale Ekonomiki Produkcji Uniwersytetu Gdańskiego.

- **PAN WIESŁAW ROZŁUCKI - CZŁONEK RADY NADZORCZEJ (CZŁONEK RADY NADZORCZEJ SPEŁNIAJĄCY KRYTERIUM CZŁONKA NIEZALEŻNEGO RADY NADZORCZEJ)**

Pan Wiesław Rozłucki został powołany w skład Rady Nadzorczej I kadencji w dniu 3 marca 2011 roku. Kadencja Pana Wiesława Rozłuckiego upływa w dniu 23 lutego 2012 roku. Absolwent

---

<sup>1</sup> Stan na dzień 31.12.2011 r.

Szkoły Głównej Handlowej (d. SGPiS) - Wydział Handlu Zagranicznego (1970). W 1977 uzyskał tytuł doktora w dziedzinie geografii ekonomicznej. Od 1973 do 1989 był pracownikiem naukowym w Instytucie Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, a następnie Sekretarzem Polskiego Komitetu Międzynarodowej Unii Geograficznej. W latach 1979-80 studiował w London School of Economics. Od 1990 r. zajmował się przekształceniami własnościowymi najpierw jako doradca Ministra Finansów, a następnie jako Dyrektor Departamentu Rozwoju Rynku Kapitałowego w Ministerstwie Przekształceń Własnościowych. W latach 1991 – 1994, członek Komisji Papierów Wartościowych. Od 1991 r. do 2006 r. był Prezesem Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., a także przewodniczącym Rady Nadzorczej Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. W latach 90-tych był członkiem Rady ds. Rozwoju Gospodarczego przy Prezydencie Rzeczypospolitej Polskiej. Był również członkiem władz Międzynarodowej Federacji Giełd (WFE) oraz Federacji Europejskich Giełd Papierów Wartościowych (FESE), a także członkiem grupy konsultacyjnej przy Komitecie Europejskich Regulatorów Rynku Papierów Wartościowych (CESR). W latach 2006-2010 był członkiem rad nadzorczych PKN Orlen oraz Polimex-Mostostal. Obecnie jest członkiem rad nadzorczych spółek publicznych: TP SA, Bank BPH, TVN, Wasko; Rady Nadzorczej Fundacji Edukacji Rynku Kapitałowego, a także powołanego w 2001 r. Komitetu Dobrych Praktyk. Pełni również funkcję przewodniczącego Rady Programowej Fundacji Polski Instytut Dyrektorów, a także Rady Programowej Harvard Business Review Polska. Prowadzi także indywidualną działalność doradczą; jest doradcą strategicznym Banku Rothschild oraz funduszu Warburg Pincus. Odznaczony Krzyżem Komandorskim Orderu Odrodzenia Polski oraz francuskim odznaczeniem L'Ordre National du Mérite.

W roku 2011 w składzie Rady Nadzorczej zaszły następujące zmiany:

- W dniu 4 lutego 2011 rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej złożył Pan Krzysztof Cichocki. Pan Krzysztof Cichocki został powołany w skład Rady Nadzorczej I kadencji w dniu 2 września 2010 roku. Pan Krzysztof Cichocki posiada wykształcenie wyższe prawnicze, ukończył studia na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu (kierunek: Prawo). Pan Krzysztof Cichocki ukończył także studia podyplomowe w zakresie prawa europejskiego, międzynarodowego arbitrażu, międzynarodowych transakcji handlowych oraz WTO/GATT prowadzone przez T.M.C. Asser Instituut w Hadze (Holandia) oraz studia podyplomowe w zakresie międzynarodowego prawa gospodarczego prowadzone przez Central European University w Budapeszcie (Węgry), zakończone uzyskaniem stopnia Master of Laws (LL.M.) in International Business Law Uniwersytetu Stanu Nowy Jork (USA). Pan Krzysztof Cichocki posiada także uprawnienia radcy prawnego.
- W dniu 3 marca 2011 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Celtic Property Developments S.A. powołało Pana Wiesława Rozłuckiego do pełnienia funkcji Członka Niezależnego Rady Nadzorczej Spółki od dnia 3 marca 2011.

W związku z faktem, że I kadencja Rady Nadzorczej upłynęła w dniu 23 lutego 2012 roku i zgodnie z zapisami art. 369 par 4 KSH (w związku z art. 386 par 2 KSH), Rada Nadzorcza II kadencji zostanie powołana na najbliższym Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

## **II. ZARZĄD CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.**

Na dzień 31 grudnia 2011 roku w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

- **PAN ANDREW MORRISON SHEPHERD – PREZES ZARZĄDU**

Pan Andrew Shepherd został powołany do Zarządu II kadencji z dniem 28 sierpnia 2010 roku. Kadencja Pana Andrew Shepherd upływa w dniu 21 lipca 2015 roku. Pan Andrew Shepherd posiada wykształcenie wyższe (BSc (Hons)), ukończył studia na wydziale Land Economics na Paisley University in Scotland w Paisley (Szkocja). Pan Andrew Shepherd uzyskał także kwalifikacje rzeczoznawcy majątkowego (chartered surveyor) – jest członkiem Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

- **PAN ALED RHYS JONES – CZŁONEK ZARZĄDU**

Pan Aled Rhys Jones został powołany do Zarządu II kadencji z dniem 28 sierpnia 2010 roku. Kadencja Pana Aled Rhys Jones w dniu 21 lipca 2015 roku. Pan Aled Rhys Jones posiada wykształcenie wyższe (BSc (Hons)), ukończył studia na wydziale Estate Management na East London Polytechnic w Londynie (Wielka Brytania). Pan Aled Rhys Jones uzyskał także kwalifikacje rzeczoznawcy majątkowego (chartered surveyor) – jest członkiem Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

- **PANI ELŻBIETA WICZKOWSKA – CZŁONEK ZARZĄDU**

Pani Elżbieta Wiczowska została powołana do Zarządu II kadencji z dniem 28 sierpnia 2010 roku. Kadencja Pani Elżbiety Wiczowskiej upływa w dniu 21 lipca 2015 roku. Pani Elżbieta Wiczowska posiada wykształcenie wyższe medyczne, ukończyła studia na Wydziale Lekarskim Akademii Medycznej w Szczecinie. Pani Elżbieta Wiczowska ukończyła studia MBA na University of Illinois at Urbana-Champaign (USA) a także studium menedżerskie Advanced Management Program prowadzone przez IESE Barcelona – Universidad de Navarra w Hiszpanii. Pani Elżbieta Wiczowska posiada także kwalifikacje uzyskiwane w ramach ACCA (The Association of Chartered Certified Accountants).

- **PAN CHRISTOPHER BRUCE - CZŁONEK ZARZĄDU**

Pan Christopher Bruce został powołany do Zarządu II kadencji z dniem 28 sierpnia 2010 roku. Kadencja Pana Christopher Bruce upływa w dniu 21 lipca 2015 roku. Pan Christopher Bruce posiada wykształcenie wyższe inżynierskie (BEng (Hons)), ukończył studia na wydziale Mechanical Engineering with Industrial Management na Liverpool University w Liverpool (Wielka Brytania). Pan Christopher Bruce uzyskał także kwalifikacje biegłego rewidenta (chartered accountant) po ukończeniu Institute of Chartered Accountants in England and Wales.

Skład Zarządu Celtic Property Developments S.A na koniec roku 2011 nie uległ zmianie w porównaniu do stanu na koniec roku poprzedniego.

### **III. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI**

#### **1. GENEZA CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.**

Spółka została założona pod pierwotną nazwą Celtic Development Corporation Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie i została zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Krakowie, Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000277147 na podstawie postanowienia wydanego przez Sąd Rejonowy w Krakowie, Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 23 marca 2007 roku. Siedziba Spółki została zmieniona na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 27 kwietnia 2007 roku, co zostało zarejestrowane w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Krakowie, Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 28 maja 2007 roku. Firma Spółki została zmieniona na Poen Spółka Akcyjna na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 22 lutego 2008 roku, co zostało zarejestrowane w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Warszawie, Wydział XII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 28 kwietnia 2008 roku.

W dniu 22 czerwca 2010 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Celtic Property Developments Plc (dalej CPD Plc) podjęło uchwałę w sprawie transgranicznego połączenia Celtic Property Developments Plc oraz Poen S.A. W następstwie rejestracji w dniu 23 sierpnia 2010 r. Spółka CPD Plc przestała istnieć, a Poen S.A. stał się jednostką dominującą. W wyniku połączenia dotychczasowi wspólnicy CPD Plc stali się 100% akcjonariuszami Poen S.A., a ponadto Poen S.A. nabył w drodze sukcesji generalnej, w celu umorzenia, akcje własne od CPD Plc. W dniu 2 września 2010 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie zmiany Statutu Spółki polegającej m.in. na zmianie firmy Spółki na Celtic Property Developments S.A., co zostało zarejestrowane w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Warszawie, Wydział XII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 10 września 2010 roku.

Obecnie, Celtic Property Developments S.A. jest spółką holdingową kontrolującą grupę 44 spółek zależnych, koncentrujących się na prowadzeniu projektów deweloperskich w segmencie mieszkaniowym i biurowym. Głównym rynkiem działalności Grupy Kapitałowej Celtic jest Warszawa natomiast w związku z projektami prowadzonymi zagranicą Grupa Celtic posiada swoje biura w Londynie, Mediolanie, Budapeszcie oraz w Czarnogórze.

Od dnia 23 grudnia 2010 akcje Celtic Property Developments S.A. są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

## **2. CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. JAKO PODMIOT DOMINUJĄCY GRUPY KAPITAŁOWEJ**

Na dzień 31 grudnia 2010 roku Celtic Property Developments S.A. posiadał bezpośrednio lub pośrednio udziały i akcje w 44 spółkach zależnych. Celtic Property Developments S.A. kontroluje bezpośrednio 4 podmioty, odpowiedzialne za poszczególne obszary działalności Grupy Kapitałowej:

- **Celtic Investments Ltd (Cypr)** – właściciel udziałów w spółkach operacyjnych, prowadzących działalność w Polsce, Wielkiej Brytanii, na Węgrzech i we Włoszech;
- **Buffy Holdings No1 Ltd (Cypr)** – właściciel udziałów w spółkach inwestycyjnych, odpowiedzialnych za inwestycje w Ursusie;
- **Lakia Enterprises Ltd (Cypr)** – właściciel udziałów w spółkach inwestycyjnych, odpowiedzialnych za inwestycje w Polsce, Czarnogórze i na Węgrzech;
- **East Europe Property Finance AB (Szwecja)** – spółka odpowiedzialna za operacje finansowe Grupy Kapitałowej.

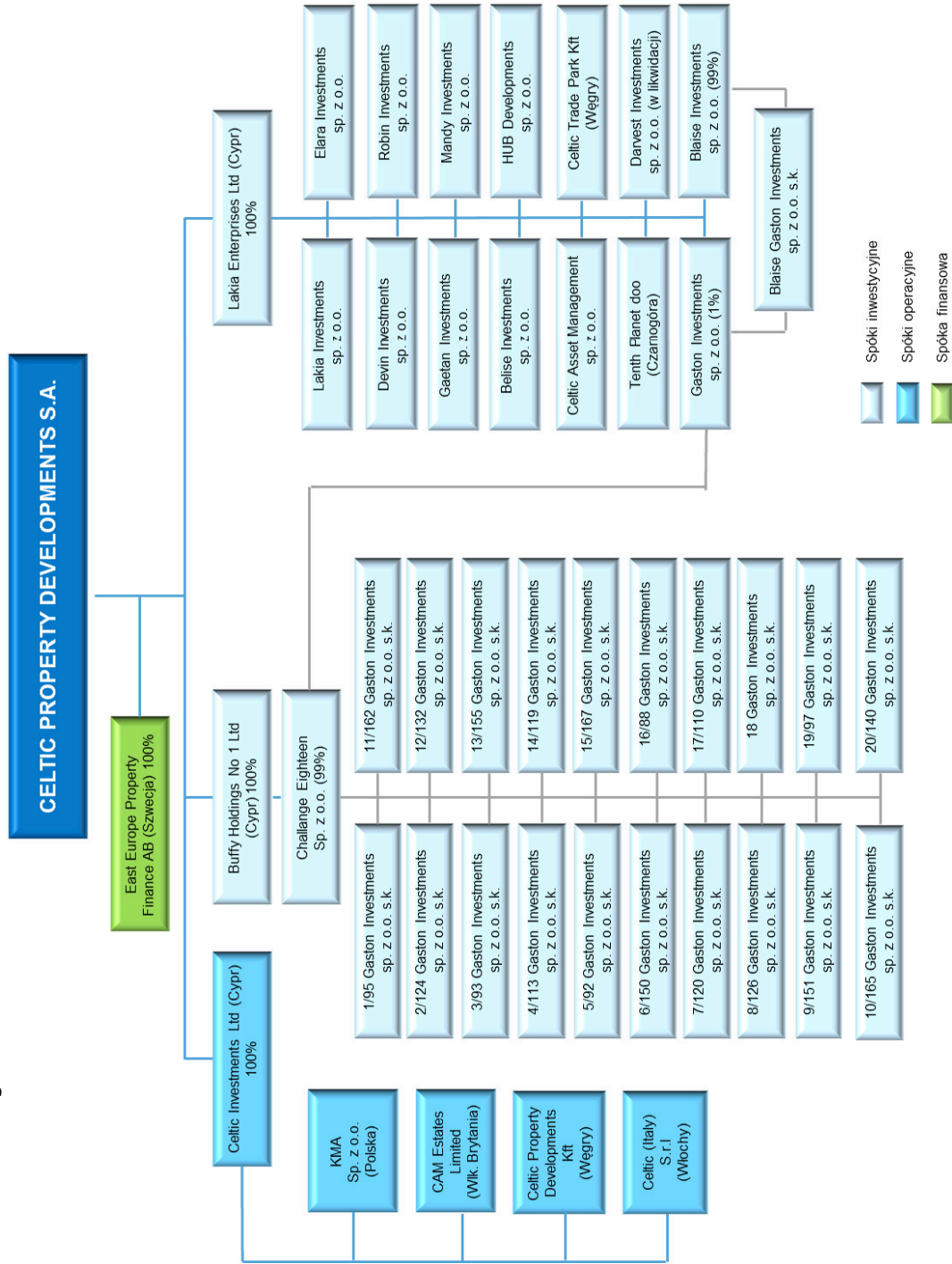
Celtic Property Developments S.A. jako podmiot dominujący koordynuje i nadzoruje działania poszczególnych spółek zależnych, będąc jednocześnie ośrodkiem, w którym podejmowane są decyzje dotyczące strategii rozwoju. Celtic Property Developments S.A. realizuje działania zmierzające do optymalizacji kosztów operacyjnych Grupy Kapitałowej, kreuje politykę inwestycyjną i marketingową Grupy oraz pełni rolę koordynatora tej działalności.

Poniższy schemat prezentuje strukturę Grupy Kapitałowej Celtic na dzień 31 grudnia 2011 r.



# CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. RAPORT ROCZNY ZA ROK 2011

Struktura Grupy Celtic na dzień 31 grudnia 2011 r.



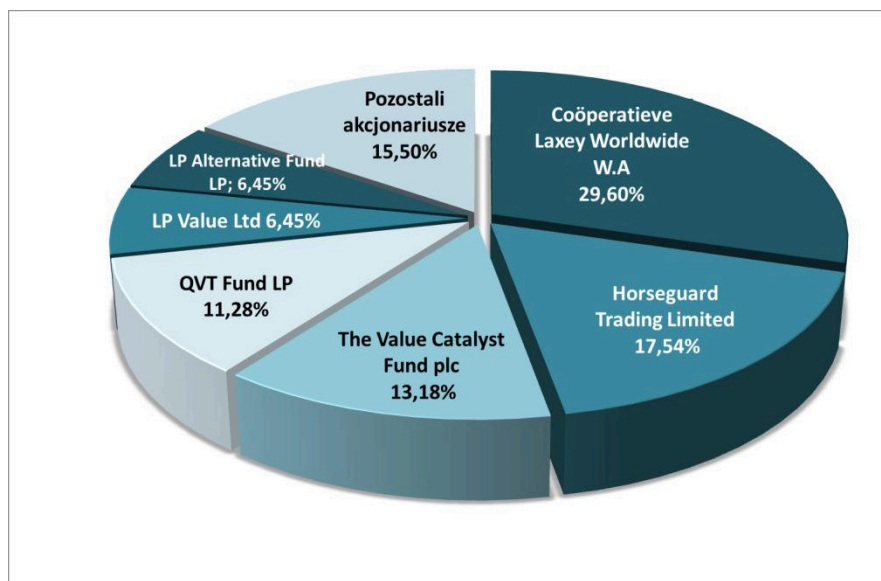
■ Spółki inwestycyjne  
■ Spółki operacyjne  
■ Spółka finansowa



### 3. AKCJONARIAT

- ZNACZĄCE PAKIETY AKCJI**

- **STRUKTURA AKCJONARIATU CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.**



Zgodnie z informacjami posiadanymi przez Spółkę, akcjonariuszami posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy są:

| Akcjonariusz                            | Liczba posiadanych akcji | Akcjonariat według liczby głosów | Akcjonariat według liczby akcji |
|---|--------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| <b>Coöperatieve Laxey Worldwide W.A</b> | 10 082 930               | 29,60%                           | 29,60%                          |
| <b>Horseguard Trading Limited</b>       | 5 975 692                | 17,54%                           | 17,54%                          |
| <b>The Value Catalyst Fund plc</b>      | 4 490 475                | 13,18%                           | 13,18%                          |
| <b>QVT Fund LP</b>                      | 3 843 635                | 11,28%                           | 11,28%                          |
| <b>LP Value Ltd</b>                     | 2 198 450                | 6,45%                            | 6,45%                           |
| <b>LP Alternative Fund LP</b>           | 2 196 668                | 6,45%                            | 6,45%                           |

Powyższe dane dotyczące akcjonariatu zostały przedstawione w oparciu o liczbę akcji zarejestrowanych przez akcjonariuszy na dzień 15 grudnia 2011 r. W związku z wypłaconą zaliczką na poczet przewidywanej dywidendy z zysku za rok obrotowy 2011, prawo do wypłaty zaliczki przysługiwało akcjonariuszom posiadającym akcje Spółki 15 grudnia 2011 r.

- POSIADACZE ZE SPECJALNYMI UPRAWNIENIAMI**

Wszystkie akcje dotychczas wyemitowane przez Spółkę są akcjami zwykłymi na okaziciela. Statut Spółki nie przyznaje akcjom Spółki szczególnych uprawnień, w tym uprzywilejowania co do głosu ani co do powoływania członków organów Spółki. Akcjonariusze Spółki nie posiadają akcji dających specjalne uprawnienia kontrolne.

- OGRANICZENIA ODNOŚNIE PRAWA GŁOSU**

Zgodnie z par. 4 ust. 5 Statutu Spółki, zastawnikowi albo użytkownikowi akcji nie przysługuje prawo wykonywania głosu z akcji zastawionych na jego rzecz albo oddanych mu w użytkowanie.

• **OGRANICZENIA ODNOŚNIE PRZENOSZENIA PRAW WŁASNOŚCI**

Akcje Celtic Property Developments S.A. są przedmiotem swobodnego obrotu i nie podlegają żadnym ograniczeniom, z wyjątkiem tych wynikających ze Statutu, Kodeksu Spółek Handlowych (KSH), Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, Ustawy o Ofercie Publicznej, a także innych istotnych przepisów prawa.

Zgodnie z par. 4 ust. 6 Statutu Spółki akcje na okaziciela nie podlegają konwersji na akcje imienne. Zamiana akcji imiennych na akcje na okaziciela dokonywana jest na żądanie Akcjonariusza w drodze uchwały Zarządu, która powinna być podjęta w ciągu siedmiu dni, licząc od dnia przedstawienia Zarządowi pisemnego żądania dokonania konwersji akcji. Żądanie powinno wskazywać liczbę akcji imiennych objętych żądaniem konwersji wraz ze wskazaniem ich numerów. W przypadku dokonania konwersji akcji imiennych na akcje na okaziciela Zarząd umieszcza w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia punkt dotyczący zmiany Statutu w zakresie liczby akcji imiennych.

4. **ŁAD KORPORACYJNY**

• **ZASADY ŁADU KORPORACYJNEGO**

Celtic Property Developments S.A. podlega regulacjom korporacyjnym takim jak Statut, Regulamin Walnego Zgromadzenia, Regulamin Rady Nadzorczej, Regulamin Zarządu, Zasady Ładu Korporacyjnego.

Zasady ładu korporacyjnego zawarte są w dokumencie *Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW*. Jednolity tekst dokumentu jest dostępny na stronie internetowej [www.corpgov.gpw.pl/](http://www.corpgov.gpw.pl/). Tekst ten został przyjęty przez Radę Giełdy Papierów Wartościowych uchwałą nr 17/1249/2010 z dnia 19 maja 2010 roku i zawiera zmiany wprowadzone uchwałami Rady Giełdy nr 15/1282/2011 z dnia 31 sierpnia 2010 i nr 20/1287/2011 z dnia 19 października 2011 r.

Intencją Spółki jest trwale przestrzeganie wszystkich zasad ładu korporacyjnego określonych w *Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW*. Spółka będzie się starała w ramach swoich możliwości na wprowadzenie wszystkich zasad ładu korporacyjnego wynikających z *Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW* w najbliższym możliwym terminie.

• **ODSTĄPIENIA OD ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO**

Spółka nie stosuje zasady I.1 tiret 3 wymienionej w *Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW*, dotyczącej transmisji obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci internet jak również nie upublicznia obrad walnego zgromadzenia na swojej stronie internetowej.

W okresie do 1 stycznia 2013 r. Spółka nie będzie stosować zasady IV.10 w odniesieniu do transmisji i uczestnictwa w obradach walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet. Zasada ta powinna być stosowana najpóźniej począwszy od dnia 1 stycznia 2013 r.

Przejrzystość polityki informacyjnej dotyczącej Walnych Zgromadzeń jest zabezpieczana poprzez wykonywane przez Spółkę wszystkich obowiązków informacyjnych, przewidzianych Rozporządzeniem Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych. Na mocy wyżej wymienionego Rozporządzenia Spółka publikuje informacje o terminie i miejscu Zgromadzeń, porządku obrad, projektach uchwał, co umożliwia każdemu akcjonariuszowi, ewentualnie innej osobie zainteresowanej, udział w Zgromadzeniu. Również po zakończeniu Zgromadzenia Spółka przekazuje niezwłocznie do publicznej wiadomości treść podjętych przez Zgromadzenie uchwał i innych istotnych informacji dotyczących Zgromadzenia. W ocenie Zarządu Spółka dokłada wystarczającej staranności i stosowane regulacje są wystarczające dla zapewnienia przez Spółkę

przejrzystej i efektywnej polityki informacyjnej w zakresie rejestrowania obrad Zgromadzeń z zachowaniem dotychczasowej, to jest tradycyjnej metody rejestracji Zgromadzenia.

• **SYSTEMY KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM**

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej w Spółce i jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych przygotowywanych i publikowanych zgodnie z zasadami Rozporządzenia z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

Założeniem skutecznego systemu kontroli wewnętrznej Spółki w sprawozdawczości finansowej jest zapewnienie adekwatności i poprawności informacji finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych i raportach okresowych. Skuteczny system kontroli wewnętrznej Spółki i zarządzania ryzykiem w procesie sprawozdawczości finansowej zbudowany został poprzez odpowiednio ustalony zakres raportowania finansowego jak również zdefiniowanie całego procesu, wraz z podziałem obowiązków i organizacją pracy. Zarząd Spółki dokonuje także regularnych przeglądów wyników Spółki z wykorzystaniem stosowanego raportowania finansowego.

Spółka stosuje zasadę niezależnego przeglądu publikowanej sprawozdawczości finansowej wynikającą z przepisów prawa. Publikowane półroczne i roczne sprawozdania finansowe, raporty finansowe oraz dane finansowe będące podstawą tej sprawozdawczości poddawane są odpowiednio przeglądowi (w przypadku sprawozdań półrocznych) i badaniu (w przypadku sprawozdań rocznych) przez audytora Spółki.

Ponadto zgodnie z przyjętymi przez Zarząd i zaakceptowanymi przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zasadami ładu korporacyjnego w Spółce funkcjonuje Komitet Audytu. Zgodnie z §11 ust. 5 Statutu, w przypadku gdy Rada Nadzorcza funkcjonuje w składzie 5-osobowym, w skład Komitetu Audytu wchodzi wszyscy członkowie Rady Nadzorczej.

W ramach dalszych działań zmniejszających ekspozycję Spółki na ryzyka rynkowe jest prawidłowa ocena potencjalnych i kontrola bieżących inwestycji deweloperskich w oparciu o wypracowane w Spółce modele inwestycyjne i procedury decyzyjne. W celu ograniczenia ryzyka związanego z projektami deweloperskimi i umowami najmu Spółka otrzymuje od podwykonawców i najemców gwarancje lub polisy ubezpieczeniowe obejmujące najbardziej powszechne zagrożenia związane z realizacją inwestycji lub zabezpieczające czynsz z najmu.

Procedura zarządzania ryzykiem podlega okresowej aktualizacji przez Zarząd Spółki przy współudziale kluczowej kadry kierowniczej oraz doradców zewnętrznych.

• **ORGANY ZARZĄDZAJĄCE, NADZORUJĄCE I KOMITET AUDYTU**

Zarząd Spółki działa na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych, postanowień Statutu Spółki, jawnego i dostępnego publicznie Regulaminu Zarządu zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej oraz zgodnie z zasadami *Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.*

Rada Nadzorcza działała zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych, postanowieniami Statutu Spółki, uchwalonym przez nią jawnym i dostępnym publicznie Regulaminem Rady Nadzorczej, określającym jej organizację i sposób wykonywania czynności oraz *Zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.* Rada Nadzorcza jest organem kolegialnym i składa się z 5 (pięciu) do 7 (siedmiu) członków. Liczbę członków Rady Nadzorczej zgodnie z zapisami poprzedniego zdania ustala Walne Zgromadzenie.

Rada Nadzorcza jest stałym organem nadzoru Spółki we wszystkich dziedzinach działalności Spółki. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały lub wydaje opinie w sprawach zastrzeżonych do jej

kompetencji stosownie do postanowień Statutu Spółki oraz w trybie przewidzianym postanowieniami Statutu lub stosownymi przepisami prawa. Rada Nadzorcza spełniała warunek posiadania w swoim składzie co najmniej dwóch członków niezależnych zgodnie z kryteriami niezależności określonymi w Statucie Spółki. Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej ustalone w sposób przejrzysty nie stanowiło istotnej pozycji kosztów Spółki wpływających na wynik finansowy. Jego wysokość zatwierdzona uchwałą Walnego Zgromadzenia została ujawniona w raporcie rocznym.

W ramach Rady Nadzorczej został utworzony Komitet Audytu. W skład Komitetu Audytu wchodzi od trzech do pięciu członków, w tym przynajmniej jeden członek powinien być Członkiem Niezależnym Rady Nadzorczej i jednocześnie spełniać warunki niezależności i posiadać kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej. W obecnej chwili wszyscy członkowie Rady Nadzorczej są jednocześnie członkami Komitetu Audytu.

• **ZARZĄD – POWOŁYWANIE, ODWOŁYWANIE, UPRAWNIENIA**

Członkowie Zarządu są powoływani i odwoływani przez Radę Nadzorczą. Obecna kadencja Zarządu Spółki trwa od dnia 21 lipca 2010 roku, to jest od dnia odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia za rok 2009 i powołania Zarządu II kadencji i zakończy się w dniu 21 lipca 2015 roku. Kadencja obecnego Zarządu jest wspólna i trwa 5 lat (§ 13 ust. 1 Statutu). Odwołanie lub zawieszenie członka Zarządu może nastąpić wyłącznie z ważnych powodów. Art. 368 § 4 KSH przewiduje również prawo odwołania lub zawieszenia członka Zarządu przez Walne Zgromadzenie.

Kompetencje do prowadzenia spraw Spółki określa Regulamin Zarządu zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej. Zarząd jest organem zarządzającym - wykonawczym Spółki i jako taki prowadzi sprawy Spółki oraz kieruje całokształtem jej działalności, zarządza przedsiębiorstwem prowadzonym przez Spółkę oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Do praw i obowiązków Zarządu w szczególności należy:

- ustalenie terminu, porządku obrad i zwoływanie Walnych Zgromadzeń,
- składanie Walnemu Zgromadzeniu wniosków, wraz z opinią Rady Nadzorczej, w sprawach objętych porządkiem jego obrad,
- przedstawianie Radzie Nadzorczej sprawozdania finansowego i pisemnego sprawozdania Zarządu z działalności w okresie obrachunkowym oraz wniosku w sprawie podziału zysku lub pokrycia strat, które to dokumenty podlegają rozpatrzeniu na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu,
- uchwalanie Regulaminu Organizacyjnego Spółki oraz innych aktów wewnętrznych Spółki regulujących tok pracy przedsiębiorstwa Spółki,
- opracowywanie i uchwalanie planów rocznych, wieloletnich i strategicznych Spółki,
- ustanawianie prokury i udzielanie pełnomocnictw,
- występowanie do Rady Nadzorczej z wnioskiem o zwołanie jej posiedzenia,
- występowanie do Rady Nadzorczej z wnioskami o zatwierdzenie Regulaminu Zarządu, Regulaminu Organizacyjnego Spółki, rocznych budżetów i planów rozwojowych Spółki.

Członkowie Zarządu mają obowiązek uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie Walnego Zgromadzenia.

Zarząd Spółki jest upoważniony do dnia 30 sierpnia 2013 roku do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w granicach kapitału docelowego o kwotę nie wyższą niż 2.500.000 PLN.

Zarząd może wykonać upoważnienie, o którym mowa w zdaniu poprzednim, poprzez dokonanie jednego lub kilku kolejnych podwyższeń kapitału zakładowego, przy czym akcje mogą być obejmowane zarówno za wkłady pieniężne, jak i niepieniężne (aporty). Zarząd Spółki jest upoważniony za zgodą Rady Nadzorczej do pozbawienia akcjonariuszy w całości lub części prawa poboru akcji wyemitowanych na podstawie wspomnianego wcześniej upoważnienia.

- **ZASADY ZMIAN STATUTU**

Kodeks Spółek Handlowych reguluje szczegółowo zmiany statutu spółki akcyjnej w rozdziale 4, 5 i 6 przepisów o spółce akcyjnej (art. 430 KSH i nast.). Zmiana Statutu Spółki wymaga decyzji podjętych przez WZA.

- **WALNE ZGROMADZENIE**

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółki. Walne Zgromadzenie działa zgodnie z zasadami określonymi w Kodeksie Spółek Handlowych, Statucie Spółki oraz Regulaminie Walnych Zgromadzeń. Statut Spółki oraz Regulamin Walnych Zgromadzeń znajdują się na stronie internetowej Spółki: [www.celtic.pl](http://www.celtic.pl). Walne Zgromadzenia są Zwyczajne i Nadzwyczajne. Walne Zgromadzenie zwołują uprawnione organy lub osoby, których uprawnienie wynika z przepisów prawa lub Statutu. Odbywają się w miejscu i czasie ułatwiającym najszerszemu kręgowi Akcjonariuszy uczestnictwo w Zgromadzeniu. Do udziału w Walnym Zgromadzeniu uprawnieni są Akcjonariusze Spółki uprawnieni z akcji imiennych i świadectw tymczasowych oraz zastawnicy i użytkownicy, którym przysługuje prawo głosu, jeżeli zostali wpisani do księgi akcyjnej co najmniej na tydzień przed odbyciem Walnego Zgromadzenia. Do najważniejszych uprawnień Walnego Zgromadzenia należą decyzje w sprawie emisji akcji z prawem poboru, dzień ustalenia praw do dywidendy oraz dzień wypłaty dywidendy, powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej, ustalania ich wynagrodzenia, jak również podejmowanie uchwał w sprawach wskazanych w KSH.

## **5. STRATEGIA**

Strategia Spółki wpisuje się w strategię całej Grupy Kapitałowej Celtic. Prognozowane warunki rynkowe, sytuacja makroekonomiczna skutkująca obniżeniem popytu na nieruchomości, zjawiska ekonomiczne zachodzące w skali europejskiej i światowej mające wpływ na duże wahania kursu polskiej waluty oraz przedłużająca się procedura uchwalania planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów po byłych ZPC Ursus wpłynęły na decyzję o zmianie strategii Grupy Celtic w odniesieniu do projektów deweloperskich prowadzonych w Polsce.

W najbliższych latach strategia Grupy będzie ukierunkowana na osiągnięcie w jak najkrótszym terminie zwrotu z inwestycji dla Akcjonariuszy. W ramach realizacji tej strategii Grupa skupi swoje wysiłki na projekcie w Ursusie, przeznaczając do zbycia pozostałe projekty, znajdujące się w różnych fazach inwestycyjnych. W celu przyspieszenia osiągnięcia zwrotu z inwestycji dla akcjonariuszy, projekt w Ursusie zostanie podzielony na mniejsze projekty, które będą realizowane we współpracy z doświadczonymi deweloperami. Pozwoli to na skrócenie czasu realizacji całego projektu, poprzez prowadzenie kilku projektów inwestycyjnych jednocześnie. Równoległa realizacja kilku mniejszych przedsięwzięć deweloperskich w ramach projektu Ursus przy współudziale renomowanych deweloperów pozwoli także na osiągnięcie efektu synergii i optymalizację kosztów promocji, sprzedaży i marketingu związanych z tymi projektami.

Przedstawione powyżej zmiany założeń strategicznych znalazły odbicie w wynikach finansowych Celtic Property Developments S.A. oraz całej Grupy za rok 2011. Zmiana podejścia do projektu w Ursusie skutkowałą zmianą metody wyceny tego projektu z metody rezydualnej na metodę porównawczą, co było głównym czynnikiem, który wpłynął na obniżenie wartości nieruchomości będących w portfelu

Grupy w stosunku do stanu na koniec roku 2010. W odniesieniu do Spółki zmiany metod wyceny oraz planów związanych z nieruchomościami będącymi w posiadaniu spółek zależnych wpłynęły, poprzez utratę wartości udziałów w spółkach zależnych, na ostateczną wysokość straty Celtic Property Developments S.A. za rok 2011, która zamknęła się w kwocie 276,8 mln PLN.

Niezależnie od założeń strategicznych przyjętych na najbliższe lata, Spółka nie wyklucza, iż w przyszłości będzie zainteresowana przejęciami innych podmiotów działających w sektorze deweloperskim. Potencjalnymi celami przejęć będą przede wszystkim spółki posiadające grunty w ciekawych lokalizacjach i/lub prowadzące projekty pasujące do wizerunku całej Grupy.

Tak określona ogólna strategia determinuje wytyczne dla poszczególnych obszarów działalności Spółki na najbliższych kilka lat, które mają na celu zapewnienie naszym akcjonariuszom długofalowy wzrost wartości Spółki poprzez oferowanie naszym klientom wysokiej jakości usług.

## **6. DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I ISTOTNE WYDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM**

### **• INFORMACJA O PRZYCHODACH, RYNKACH ZBYTU, ODBIORCACH I DOSTAWCACH GRUPY**

Spółka stanowi jeden segment operacyjny. W roku 2011 największą pozycję przychodową reprezentowały przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych innym podmiotom z Grupy Kapitałowej. Pożyczki te zostały przedstawione w punkcie *14 Umowy kredytów i pożyczek*. Spółka osiągnęła także przychody ze sprzedaży w kwocie 1,4 mln PLN z tytułu usług świadczonych na rzecz spółek zależnych, przede wszystkim na rzecz spółki KMA Sp. z o.o.

Głównym rynkiem działalności Celtic Property Developments S.A. w roku 2011 była Polska i całość przychodów Spółki pochodzi z rynku krajowego.

### **• ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ I WYNIK FINANSOWY**

#### **➤ OBNIŻENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI NA KONIEC ROKU 2011 I UTRATA WARTOŚCI UDZIAŁÓW W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH**

Z uwagi na utrzymującą się od kilku lat sytuację na rynku nieruchomości charakteryzującą się niższym poziomem popytu na nieruchomości mieszkaniowe i komercyjne, jak również w związku ze strategiczną zmianą planów Grupy odnośnie posiadanych nieruchomości, w szczególności projektu w Ursusie, który Grupa ma zamiar realizować w formie mniejszych projektów prowadzonych we współpracy z innymi deweloperami, została zaktualizowana wartość nieruchomości należących do spółek zależnych Celtic Property Developments S.A. Zmiana ta wpłynęła na utratę wartości udziałów Celtic Property Developments S.A. w spółkach zależnych Buffy Holdings No Ltd, Lakia Enterprises Ltd i Celtic Investments Ltd, które zostało ujęte w rachunku wyników jako odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne w kwocie 302,6 mln PLN. Odpis ten był główną składową łącznej straty Spółki, która w roku 2011 wyniosła 276,8 mln PLN.

#### **➤ ZMIANA ADRESU SPÓŁKI**

W dniu 28 września 2011 roku nastąpiła zmiana adresu Celtic Property Developments S.A. w Warszawie. Nowa siedziba mieści się w budynku przy ulicy Cybernetyki 7B w Warszawie, będącego częścią kompleksu biurowego Cybernetyki Office Park. Budynek wchodzi w skład portfela nieruchomości Grupy i jest wynajmowany także innym podmiotom. Decyzja o przeprowadzce została podjęta w kontekście optymalizacji kosztów operacyjnych w ramach Grupy Kapitałowej. W dniu 4 listopada 2011 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w

Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie, na mocy którego została dokonana rejestracja zmiany adresu Spółki w Krajowym Rejestrze Sądowym: tj. wpisano: ul. Cybernetyki 7B, 02-677 Warszawa.

➤ **WYPŁATA ZALICZKI NA POCZET PRZEWIDYWANEJ DYWIDENDY Z ZYSKU ZA ROK OBROTOWY 2011**

W dniu 23 grudnia 2011 roku akcjonariuszom Celtic Property Developments S.A. została wypłacona zaliczka na poczet przewidywanej dywidendy z zysku za rok obrotowy 2011 w łącznej kwocie wynoszącej 3.406.825,20 PLN czyli 0,10 PLN brutto na jedną akcję. Do wypłaty zaliczki uprawnionych było łącznie 34.068.252 akcji na okaziciela serii B. Prawo do wypłaty zaliczki przysługiwało akcjonariuszom posiadającym akcje Celtic Property Developments S.A. 15 grudnia 2011 roku. Wypłata zaliczki jest zgodna z art. 349 § 2 KSH oraz z § 15 ust. 4 Statutu Spółki, tj.:

- roczne sprawozdanie finansowe Celtic Property Developments S.A. sporządzone na dzień 31 grudnia 2010 roku wykazało zysk netto za okres od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku w kwocie 23.563 tys. PLN.

- półroczne sprawozdanie finansowe Celtic Property Developments S.A. sporządzone na dzień 30 czerwca 2011 roku wykazało zysk netto za okres od 1 stycznia 2011 roku do 30 czerwca 2011 roku w kwocie 11.579 tys. PLN. Sprawozdanie to zostało zbadane przez biegłego rewidenta PricewaterhouseCoopers sp. z o.o z siedzibą w Warszawie, wpisanego na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144.

Rada Nadzorcza Celtic Property Developments S.A. w dniu 22 listopada 2011 r. wyraziła zgodę na wypłatę zaliczki na warunkach zaproponowanych przez Zarząd.

Na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Spółki Zarząd Celtic Property Developments S.A. będzie wnioskował o rozliczenie wypłaconej zaliczki na poczet dywidendy za 2011 rok z przyszłych zysków Spółki.

➤ **REJESTRACJA PRZEZ SĄD ZMIANY WYSOKOŚCI KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO**

W dniu 14 stycznia 2011 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z 14 stycznia 2011 r. wydał postanowienie o obniżeniu kapitału zakładowego Spółki. Kapitał zakładowy Spółki został obniżony z kwoty 3.483.329,50 złotych do kwoty 3.406.825,20 złotych. Powyższa zmiana została dokonana na podstawie Uchwały nr 11 z Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki, podjętej w dniu 20 września 2010 r. i jest konsekwencją umorzenia akcji własnych nabytych przez Spółkę.

Po zarejestrowaniu obniżenia kapitału zakładowego Spółki wynosi 3.406.825,20 złotych i dzieli się na 34.068.252 akcje serii B o wartości nominalnej 0,10 złotych każda, uprawniających do 34.068.252 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

## **7. CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK GRUPY**

W ocenie Zarządu w roku 2011 nie wystąpiły zdarzenia o nietypowym charakterze, które miały wpływ na wyniki Spółki.

## **8. CZYNNIKI ISTOTNE DLA DALSZEGO ROZWOJU SPÓŁKI**

Czynniki istotne dla dalszego rozwoju Spółki są tożsame z czynnikami mającymi wpływ na rozwój całej Grupy Kapitałowej. Spadek cen nieruchomości na rynku w latach 2008 – 2011 wymusił na Grupie zmianę strategii w zakresie realizacji projektów i ich zbywania. Z uwagi na panujące warunki rynkowe i



## **CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.**

### **RAPORT ROCZNY ZA ROK 2011**

---

chcąc zapobiec dalszemu odkładaniu w czasie realizacji zwrotu z inwestycji z projektów Spółki, Zarząd podjął decyzję o zbyciu projektów inwestycyjnych będących w różnych fazach realizacji oraz o podziale projektu w Ursusie na mniejsze podprojekty.

Wśród czynników, które bezpośrednio lub pośrednio będą mogły mieć wpływ na przyszłą działalność operacyjną Spółki wymienić należy:

- Sytuacja makroekonomiczna na rynku polskim kształtująca popyt na nieruchomości i siłę nabywczą klientów;
- Polityka kredytowa banków;
- Decyzje administracyjne odnośnie posiadanych gruntów;
- Wprowadzenie ustawy deweloperskiej i poszerzenie wymogów prawnych, finansowych i informacyjnych w stosunku do deweloperów;
- Polityka rządowa dotycząca wspierania budownictwa.

**9. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH**

**Wybrane pozycje rachunku zysków i strat**

|  | Okres 12 miesięcy                              |  | Zmiana<br>(%)  |
|--|--|--|----------------|
|  | Od 01.01.2011<br>do 31.12.2011<br>(w tys. PLN) | Od 01.01.2010<br>do 31.12.2010<br>(w tys. PLN) |                |
| Przychody ze sprzedaży usług                               | 1 378  | 51   | 2602,0%        |
| Koszty sprzedaży   | -  | -  | -              |
| <b>Wynik na sprzedaży</b>                                  | <b>1 378</b>                                   | <b>51</b>                                      | <b>2602,0%</b> |
| Koszty administracyjne                                     | -5 821   | -2 402   | 142,3%         |
| Koszty marketingowe  | -256   | -12  | 2033,3%        |
| Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych                     | -9   | -11  | -18,2%         |
| Dywidendy otrzymane od jednostek powiązanych               | 3 134  | 18 934   | -83,4%         |
| Odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne | -302 639                                       | -  | -              |
| Przychody z tytułu odsetek od pożyczek                     | 27 737   | 8 876  | 212,5%         |
| <b>Wynik operacyjny</b>                                    | <b>-276 476</b>                                | <b>25 436</b>                                  | <b>-</b>       |
| Przychody finansowe  | 614  | 1  | -              |
| Koszty finansowe   | -583   | -397   | 46,9%          |
| <b>Wynik przed opodatkowaniem</b>                          | <b>-276 445</b>                                | <b>25 040</b>                                  | <b>-</b>       |
| Podatek dochodowy  | -352   | -1 477   | -76,2%         |
| <b>Wynik netto</b>   | <b>-276 797</b>                                | <b>23 563</b>                                  | <b>-</b>       |
| Zysk (strata) netto na 1 akcję (PLN)                       | -8,12  | 1,05   | -              |

W roku 2011 Spółka osiągnęła przychody ze sprzedaży w kwocie 1,4 mln PLN. Przychody te zostały wygenerowane z tytułu usług świadczonych przez Celtic Property Developments S.A. na rzecz spółek zależnych i były wyższe od ubiegłorocznych o 1,3 mln PLN.

Największą pozycją przychodową w rachunku wyników Spółki w wysokości 27,7 mln PLN były przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych innym spółkom z Grupy Kapitałowej Celtic. Przychody te były wyższe od ubiegłorocznych o 18,8 mln PLN. Szczegółowe zestawienie udzielonych pożyczek zostało przedstawione w punkcie 14 Umowy kredytów i pożyczek.

Spółka Celtic Property Developments S.A. zamknęła rok 2011 stratą netto w wysokości 276,8 mln PLN. Czynnikiem, który miał największy wpływ na ostateczną wysokość straty netto był odpis w wysokości 302,6 mln PLN. z tytułu utraty wartości udziałów Celtic Property Developments S.A. w spółkach zależnych: Buffy Holdings No 1 Ltd, Lakia Enterprises Ltd i Celtic Investments Ltd. Utrata wartości udziałów jest wynikiem zmian w metodach wyceny nieruchomości wchodzących w skład portfeli spółek zależnych, przede wszystkim w odniesieniu do projektu w Ursusie (Buffy Holdings No 1 Ltd), będących rezultatem zmian w założonej strategii działania Grupy. W ramach realizacji nowej strategii Grupa skupi swoje wysiłki na projekcie w Ursusie, przeznaczając do zbycia pozostałe projekty, znajdujące się w różnych fazach inwestycyjnych, zaś projekt w Ursusie zostanie podzielony na mniejsze projekty, które będą realizowane we współpracy z innymi doświadczonymi deweloperami. Pozwoli to na skrócenie czasu realizacji całego projektu poprzez prowadzenie kilku projektów inwestycyjnych jednocześnie.

Na poziomie wyniku operacyjnego, Grupa zamknęła rok 2011 stratą operacyjną w kwocie 276,5 mln PLN, na wysokość której wpłynął przede wszystkim omówiona powyżej utrata wartości udziałów w spółkach zależnych. Ponadto na wynik operacyjny wpływ miał także poziom kosztów administracyjnych, które w roku 2011 były wyższe niż w roku ubiegłym z uwagi na fakt, iż w roku 2010 Spółka nie prowadziła pełnej działalności operacyjnej. Z kolei omówiony wyżej wzrost przychodów z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek wpłynął pozytywnie na wysokość wyniku operacyjnego.

## CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. RAPORT ROCZNY ZA ROK 2011

Po uwzględnieniu podatku dochodowego w wysokości 0,4 mln PLN za bieżący okres, strata netto Spółki wyniosła 276,8 mln PLN. Wynik netto w analogicznym okresie roku ubiegłego był dodatni i wynosił 23,6 mln PLN.

### Wybrane pozycje bilansu

|  | Na dzień:                  |                            | Zmiana<br>2011/2010 |
|--|----------------------------|----------------------------|---------------------|
|  | 31.12.2011<br>(w tys. PLN) | 31.12.2010<br>(w tys. PLN) |                     |
| <b>Aktywa razem</b>  | <b>562 078</b>             | <b>840 625</b>             | <b>-33,1%</b>       |
| Aktywa trwałe, w tym:  | 556 709                    | 836 688                    | -33,5%              |
| <i>Rzeczowe aktywa trwałe</i>  | 6                          | -                          | -                   |
| <i>Należności długoterminowe</i>   | 479 816                    | 499 688                    | -4,0%               |
| <i>Udziały w jednostkach zależnych</i>                                     | 76 887                     | 337 000                    | -77,2%              |
| Aktywa obrotowe, w tym:  | 5 369                      | 3 937                      | 36,4%               |
| <i>Należności handlowe i pozostałe</i>                                     | 4 344                      | 3 774                      | 15,1%               |
| <i>Środki pieniężne i ekwiwalenty</i>                                      | 1 025                      | 163                        | 528,8%              |
| <b>Pasywa razem</b>  | <b>562 078</b>             | <b>840 625</b>             | <b>-33,1%</b>       |
| Kapitały własne razem, w tym:  | 544 161                    | 823 209                    | -33,9%              |
| <i>Kapitał podstawowy</i>  | 3 407                      | 3 483                      | -2,2%               |
| <i>Kapitał zapasowy</i>  | 1 161                      | -                          | -                   |
| <i>Kapitał rezerwowy</i>   | 23 078                     | -                          | -                   |
| <i>Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad<br/>wartością nominalną akcji</i> | 796 643                    | 796 643                    |                     |
| <i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>                                 | -280 128                   | 23 083                     | -                   |
| Zobowiązania długoterminowe  | -                          | 1 478                      | -                   |
| Zobowiązania krótkoterminowe   | 17 917                     | 15 938                     | 12,4%               |

Na koniec roku 2011 aktywa Spółki były o 278,5 mln PLN niższe niż na koniec roku 2010, co wynikało przede wszystkim z omówionego wcześniej zmniejszenia wartości udziałów w spółkach zależnych.

W odniesieniu do aktywów trwałych, najwyższy udział w sumie aktywów reprezentowały należności długoterminowe z tytułu pożyczek długoterminowych udzielonych podmiotom powiązanym. Pożyczki te zostały przedstawione w punkcie 14 *Umowy kredytów i pożyczek, poręczenia i gwarancje*.

W porównaniu do roku 2010, wartość aktywów obrotowych Spółki zwiększyła się o 36,4%, głównie za sprawą zwiększenia o 0,9 mln PLN stanu środków pieniężnych i o 0,6 mln PLN stanu należności.

Na dzień 30 grudnia 2011 kapitały własne Celtic Property Developments S.A. wynosiły 544,2 mln PLN i stanowiły ok. 97% sumy bilansowej.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku Spółka nie posiadała zobowiązań długoterminowych, zaś zobowiązania krótkoterminowe w wysokości 17,9 mln PLN stanowiły 3% sumy bilansowej Spółki.

## 10. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA

Działalność Spółki narażona jest na ryzyka finansowe, operacyjne i ekonomiczne. Przyjęta przez Spółkę polityka zarządzania ryzykiem jest ukierunkowana na minimalizację skutków negatywnych zdarzeń. Wystąpienie określonego ryzyka zarówno samodzielnie, jak i w połączeniu z innymi okolicznościami, może mieć istotny negatywny wpływ na prowadzoną przez Spółkę działalność gospodarczą, jej sytuację finansową, perspektywy rozwoju lub wyniki Spółki, a także może mieć wpływ na kształtowanie się rynkowego kursu akcji Spółki.

Ryzyka określone poniżej nie stanowią kompletnej ani wyczerpującej listy, a w związku z tym nie mogą być traktowane jako jedyne ryzyka, na które narażona jest Spółka. Dodatkowe ryzyka, o których Spółce nie wiadomo w chwili obecnej lub które w chwili obecnej nie są przez Spółkę uważane za

istotne, mogą także mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, perspektywy lub wyniki Spółki.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ MAKROEKONOMICZNĄ RYNKÓW, NA KTÓRYCH SPÓŁKA PROWADZI DZIAŁALNOŚĆ**

Ogólna sytuacja makroekonomiczna Polski oraz innych rynków, na których działa Spółka i jej Grupa Kapitałowa, w tym takie czynniki jak tempo wzrostu PKB, poziom inflacji i stóp procentowych, poziom inwestycji w gospodarce oraz poziom bezrobocia mają bezpośredni wpływ na stopień zamożności i siłę nabywczą społeczeństwa oraz na sytuację finansową firm. W efekcie czynniki te wpływają także na wielkość popytu na produkty i usługi oferowane przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową i mogą mieć wpływ na ich sytuację finansową.

W roku 2011 tempo wzrostu polskiej gospodarki wyniosło ok. 4,3%, plasując Polskę w czołówce krajów europejskich. Podczas gdy ostatnie prognozy NBP na rok 2012 przewidują wzrost polskiego PKB na poziomie ok. 2,5%, nie można wykluczyć, iż tempo wzrostu PKB w kolejnych latach będzie niższe. W przypadku obniżenia tempa wzrostu PKB, popyt na produkty oferowane przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową może spaść, co może doprowadzić do spadku cen nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych oraz wpłynąć negatywnie na kondycję finansową Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z PROCESEM UZYSKIWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH, MOŻLIWOŚCIĄ ICH ZASKARŻANIA ORAZ BRAKIEM PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Działalność deweloperska prowadzona przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową wymaga uzyskiwania licznych decyzji administracyjnych umożliwiających realizację projektów budowlanych, takich jak decyzje w sprawie lokalizacji inwestycji, decyzje o warunkach zagospodarowania i zabudowy (w przypadku braku planów zagospodarowania przestrzennego), pozwoleń na budowę, pozwoleń na oddanie wybudowanego obiektu do użytkowania, decyzje wynikające z przepisów dotyczących ochrony środowiska. Z obowiązkiem uzyskania ww. decyzji administracyjnych wiąże się ryzyko niemożności bądź znacznego opóźnienia realizacji projektów budowlanych, w przypadku nieuzyskania takich decyzji lub długotrwałości postępowań w sprawie ich wydania.

Ponadto, Spółka nie może wykluczyć ryzyka zaskarżenia wydanych decyzji przez strony postępowań administracyjnych lub ich uchylecia, co z kolei negatywnie wpływałoby na zdolność dalszego prowadzenia lub zakończenia bieżących projektów budowlanych, a w konsekwencji na działalność, sytuację finansową i wyniki Spółki.

Dodatkowo, istnieje ryzyko niemożności realizacji projektów budowlanych na obszarach gdzie nie przyjęto planów zagospodarowania przestrzennego i gdzie możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania została uniemożliwiona bądź znacząco ograniczona.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z KONKURENCJĄ**

Spółka, koncentrując się na działalności deweloperskiej w segmencie mieszkaniowym i biurowym, jest narażona na silną konkurencję ze strony krajowych i zagranicznych deweloperów. Może ona stwarzać Spółce trudności w pozyskaniu odpowiednich gruntów po atrakcyjnych cenach pod nowe inwestycje. Nasilenie się konkurencji może także doprowadzić do zwiększenia podaży nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych, a co za tym idzie do stagnacji lub spadku cen sprzedaży mieszkań i stawek czynszu. Taka sytuacja może negatywnie przekładać się na wyniki osiągnięte przez Spółkę.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z GEOGRAFICZNĄ KONCENTRACJĄ PROJEKTÓW**

Koncentracja większości nieruchomości w Warszawie, w tym projektu w Ursusie, naraża Spółkę na wyższy stopień ryzyka zmian w lokalnym otoczeniu rynkowym i biznesowym niż inne firmy deweloperskie o większej dywersyfikacji geograficznej.

Inne rynki, na których działają podmioty zależne od Spółki, to rynki Centralnej i Wschodniej Europy – m. in. Węgry i Czarnogóra – charakteryzujące się niestabilnością polityczną i gospodarczą. Nie można wykluczyć, że brak stabilności gospodarczo-politycznej w tych krajach może mieć negatywny wpływ na realizację strategii rozwoju Spółki i jej działalność jak również jej sytuację finansową.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z NIEOSIĄGNIĘCIEM ZAKŁADANYCH CELÓW STRATEGICZNYCH**

Spółka nie może zagwarantować osiągnięcia zakładanych przez siebie celów strategicznych, w szczególności oczekiwanego znacznego wzrostu skali działalności. Realizacja strategii zależy od wielu czynników determinujących sytuację na rynku nieruchomości, które pozostają niezależne od Spółki. Spółka stara się budować swoją strategię w oparciu o obecną sytuację rynkową. Spółka nie może jednak zapewnić, iż strategia oparta została o pełną i trafną analizę obecnych i przyszłych tendencji na rynku. Nie można także wykluczyć, iż działania podjęte przez Spółkę okażą się niewystarczające lub błędne z punktu widzenia realizacji obranych celów strategicznych. Błędna ocena perspektyw rynkowych i wszelkie nietrafne decyzje mogą mieć istotny negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółki.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z KADRĄ MENEDŻERSKĄ**

Działalność Spółki oraz jej dalszy rozwój są w dużej mierze uzależnione od wiedzy, doświadczenia i kwalifikacji kadry zarządzającej oraz kluczowych pracowników. Od kompetencji kadry menedżerskiej zależy sukces wszystkich kluczowych etapów realizacji projektów deweloperskich. W przypadku odejścia kluczowych pracowników ze Spółki istnieje ryzyko niemożności zatrudnienia nowych równie dobrze doświadczonych i wykwalifikowanych specjalistów, którzy mogliby kontynuować realizację strategii Spółki, co może mieć istotny negatywny wpływ na jej wyniki finansowe.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z FINANSOWANIEM ROZWOJU KREDYTAMI BANKOWYMI I INNYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI**

Standardem przy projektach deweloperskich jest korzystanie z finansowania dłużnego na istotnym poziomie. W związku z tym Spółka narażona jest z jednej strony na ryzyko wzrostu stóp procentowych i wzrostu kosztów obsługi zaciągniętego długu, a z drugiej strony w przypadku spadku popytu na produkty Spółki, w skrajnym przypadku, spółka realizująca inwestycję może nie być w stanie obsługiwać zadłużenia. W związku z tym, w przypadku naruszenia warunków umów kredytowych zapewniających finansowanie projektów budowlanych istnieje ryzyko przejęcia przez kredytodawców majątku Spółki, stanowiących zabezpieczenie spłaty otrzymanych kredytów. Spółka nie może również wykluczyć pojawienia się utrudnień w dostępie do finansowania dłużnego lub znacznego wzrostu kosztów jego zaciągnięcia, spowodowanego zmianą polityki kredytowej banków. Może to ograniczyć możliwości podejmowania nowych projektów przez Spółkę i poprzez to mieć znaczący wpływ na wyniki finansowe uzyskiwane przez nią w przyszłości.

• **RYZIKO KURSOWE**

Na dzień 31 grudnia 2011 r. Spółka nie posiadała zaciągniętych pożyczek denominowanych w walutach obcych. Jednak w przyszłości Spółka nie wyklucza zaciągnięcia dalszych kredytów denominowanych w walutach obcych, przede wszystkim w euro. Z uwagi na powyższe, Spółka może być narażona na ryzyko deprecjacji złotego w stosunku do walut, w których zaciągane są kredyty i pożyczki, co może negatywnie odbić się na sytuacji finansowej Spółki. Ryzyko to jest częściowo kompensowane przez fakt, że rozliczenie wpływów z najmu oraz sprzedaż projektów biurowych odbywa się w walutach obcych.

• **RYZIKO ZWIĄZANE Z PŁYNNOŚCIĄ**

Ryzyko płynności powstaje, gdy okresy płatności aktywów i zobowiązań nie pokrywają się. Taki stan potencjalnie podnosi zyskowność, jednak również zwiększa ryzyko strat. Spółka stosuje procedury, których celem jest minimalizowanie takich strat poprzez utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych i innych aktywów łatwych do upłynnienia, jak również poprzez odpowiedni dostęp do linii kredytowych. Poziom płynności Spółki jest na bieżąco kontrolowany przez Zarząd.

**11. POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE POWYŻEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA**

Celtic Property Developments S.A. ani żaden podmiot od niego zależny nie jest stroną postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość przekraczałaby 10% kapitałów własnych Spółki.

**12. UMOWY ZNACZĄCE**

Spółka nie zawierała w roku sprawozdawczym umów, których wartość przekraczałaby 10% kapitałów własnych Spółki. W roku 2011 Spółka udzieliła poręczenia w związku z kredytem udzielonym przez Bank BZ WBK S.A. spółce zależnej Belise Investments sp. z o.o, którego kwota w przeliczeniu na złote polskie po średnim kursie NBP na dzień podpisania umowy wynosiła 85.782.499 PLN i przekraczała wartość 10% kapitałów własnych Grupy, które na dzień 30 września 2011 r. wynosiły 804.358 tys. PLN. Celtic Property Developments S.A. udzieliła poręczenia na okres nie późniejszy niż do 12 sierpnia 2022 roku. Poręczenie zostało opisane w punkcie 14 *Umowy kredytów i pożyczek – Umowa z Bankiem Zachodnim BZ WBK S.A.*

**13. ISTOTNE TRANSAKCJE POMIĘDZY PODMIOTAMI POWIĄZANYMI**

W okresie sprawozdawczym Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe. Transakcje z jednostkami powiązаныmi zostały opisane w Nocie objaśniającej nr 21 do sprawozdania finansowego *Transakcje z jednostkami powiązаныmi.*

**14. UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK, PORĘCZENIA I GWARANCJE**

• **UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK ZACIĄGNIĘTYCH I UDZIELONYCH POMIĘDZY EMITENTEM A SPÓŁKAMI Z GRUPY KAPITAŁOWEJ**

W poniższej tabeli zaprezentowano zestawienie umów pożyczek i kredytów zaciągniętych i udzielonych przez Celtic Property Developments S.A. w ramach Grupy Kapitałowej.

# CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

## RAPORT ROCZNY ZA ROK 2011

| Pożyczkodawca                     | Pożyczkobiorca                    | Maksymalna kwota pożyczki ('000 PLN) | Waluta | Marża            | Kwota główna i odsetki na 31.12.2011 ('000 PLN) | Uwagi                         |
|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--------|------------------|---|-------------------------------|
| Lakia Enterprises Ltd             | Celtic Property Developments S.A. | 100 000                              | PLN    | 3M WIBOR + 0,50% | 12 502  | -                             |
| Celtic Property Developments S.A. | East Europe Property Financing AB | 400 000                              | PLN    | 3M WIBOR + 1,55% | 348 311   | -                             |
| Celtic Property Developments S.A. | Celtic Property Kft               | 1 000                                | PLN    | 3M WIBOR + 0,75% | -   | Pożyczka spłacona w roku 2011 |
| Celtic Property Developments S.A. | Buffly Holdings No1 Ltd           | 145 000                              | PLN    | 3M WIBOR + 0,75% | 126 866   | -                             |
| Celtic Property Developments S.A. | Celtic Investments Ltd            | 5 000                                | EUR    | 3M WIBOR + 0,75% | 4 637   | -                             |
| Celtic Property Developments S.A. | Tenth Planet doo                  | 200                                  | EUR    | 4% p.a.          | -   | Pożyczka spłacona w roku 2011 |
| Celtic Property Developments S.A. | Tenth Planet doo                  | 5 500                                | EUR    | 3M WIBOR + 0,75% | -   | Pożyczka spłacona w roku 2011 |

Wszystkie wyżej wymienione pożyczki są płatne na życzenie pożyczkodawcy.

### • PORĘCZENIA I GWARANCJE

#### ➤ UMOWA Z BANKIEM ZACHODNIM WBK S.A.

W okresie sprawozdawczym została zawarta znacząca umowa kredytowa. Umowa ta została podpisana w dniu 12 sierpnia 2011 r. pomiędzy Bankiem Zachodnim WBK S.A. a spółką zależną Emitenta Belise Investments Sp. z o.o. jako kredytobiorcą, poręczycielami, którymi są Celtic Property Developments S.A., Lakia Enterprises Ltd. z siedzibą w Nikozji (Cypr) oraz East Europe Property Financing A.B. z siedzibą w Sztokholmie (Szwecja).

Belise Investments Sp. z o.o. realizuje projekt budynku biurowego IRIS położonego przy ulicy Cybernetyki 9 w Warszawie. Projekt IRIS obejmuje realizację sześciokondygnacyjnego budynku biurowego o łącznej powierzchni najmu brutto około 13.470 m<sup>2</sup> i łącznej powierzchni magazynowej brutto ok. 679 m<sup>2</sup>, wraz z 233 miejscami parkingowymi. Zakończenie budowy i oddanie budynku do użytkowania planowane jest na IV kwartał 2012 roku.

Na mocy umowy kredytowej udzielono: 1) Kredytu Inwestycyjnego, do kwoty 20.141.000 EUR udzielonego w celu finansowania lub refinansowania części kosztów projektu lub kosztów wykończenia powierzchni najmu; 2) odnawialnego Kredytu VAT do kwoty 2.100.000 PLN, udzielonego w celu finansowania lub częściowego refinansowania podatku VAT, który jest należny w związku z realizacją projektu.

Ostateczna spłata Kredytu Inwestycyjnego nastąpi nie później niż 12 sierpnia 2019 roku. Kwoty należne spłacane będą w EUR, według ustalonego harmonogramu spłat. Z tytułu udzielonego kredytu inwestycyjnego, Belise Investments Sp. z o.o. zapłaci odsetki według zmiennej stopy procentowej EURIBOR dla depozytów jednomiesięcznych, powiększonej o marżę Banku.

Ostateczna spłata Kredytu VAT nastąpi nie później niż 12 sierpnia 2014 roku. Z tytułu udzielonego kredytu VAT, Belise Investments Sp. z o.o. zapłaci odsetki według zmiennej stopy procentowej WIBOR dla depozytów jednomiesięcznych, powiększonej o marżę Banku.

Zabezpieczenie spłaty Kredytu Inwestycyjnego i Kredytu VAT stanowią:

- Hipoteka umowna ustanowiona przez Kredytobiorcę na rzecz Banku do kwoty 40.282.000 EUR w odniesieniu do Kredytu Inwestycyjnego i 4.200.000 PLN w odniesieniu do Kredytu VAT, na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz prawie własności posadowionych na niej budynków, położonych w Warszawie, przy ulicy Cybernetyki 9, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00143456/6
- Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji;

- Oświadczenie podporządkowanego wierzyciela (tj. East Europe Property Financing A.B.) o poddaniu się egzekucji
- Oświadczenie poręczyciela (tj. Celtic Property Developments S.A.) o poddaniu się egzekucji
- Oświadczenie współnika (tj. Lakia Enterprises Ltd.) o poddaniu się egzekucji;
- Pełnomocnictwo do rachunków bankowych Kredytobiorcy udzielone Bankowi;
- Umowa podporządkowania wierzytelności;
- Umowa poręczenia;
- Umowa przelewu praw Kredytobiorcy na zabezpieczenie
- Umowy zastawów rejestrowych i finansowych na prawach z rachunków bankowych
- Umowa o ustanowienie zastawów rejestrowych i finansowych na udziałach.

Szczegółowe warunki powyższej umowy nie odbiegają od rynkowych i powszechnie stosowanych w tego typu umowach.

W związku z powyższym kredytem udzielonym przez Bank BZ WBK S.A., Celtic Property Developments S.A. udzieliła poręczenia na okres nie późniejszy niż do 12 sierpnia 2022 r.:

- Kwota jakie są wymagane (lub mogą być wymagane) do pokrycia wszelkich przekroczeń kosztów realizacji projektu poza koszty zdefiniowane w umowie kredytowej, do maksymalnej kwoty 20.666.000 EUR;
- Kwota jakie są wymagane (lub mogą być wymagane) do pokrycia obsługi długu lub wszelkich innych wymagalnych płatności należnych do zapłaty, do maksymalnej kwoty 20.666.000 EUR,
- Kwota jakie są wymagane (lub mogą być wymagane), aby wskaźnik pokrycia obsługi długu był nie mniejszy niż 100% (tzn. wpływy z tytułu umów najmu powinny pokrywać koszty pokrycia obsługi długu), do maksymalnej kwoty 20.666.000 EUR.

Kwota poręczenia w przeliczeniu na złote polskie po średnim kursie NBP na dzień podpisania umowy wynosiła 85.782.499 PLN i przekraczała wartość 10% kapitałów własnych Grupy, które na dzień 30 września 2011 r. wynosiły 804.358 tys. PLN. (Zgodnie z tabelą z dnia 12 sierpnia 2011 r. 1 EUR= 4,1509 PLN).

#### ➤ **UMOWA Z BANKIEM HSBC**

W roku sprawozdawczym 2011 spółki z Grupy Celtic były stroną umowy kredytowej o istotnej wartości, która dotyczyła finansowania działalności deweloperskiej. Umowa ta, z dnia 7 lipca 2009, dotyczyła kredytu na finansowanie przedsięwzięć deweloperskich i została zawarta z Bankiem HSBC. Umowa powyższa została zawarta jako tekst ujednoczony umowy kredytowej z dnia 21 grudnia 2006 roku, która ulegała zmianom w toku jej wykonywania. Stronami powyższej umowy są Bank HSBC (HSBC Bank Plc i HSBC Bank Polska S.A) oraz spółki zależne Emitenta: Blaise Investments sp. z o.o., Devin Investments sp. o.o., Lakia Investments sp. z o.o., Mandy Investments sp. z o.o., Robin Investments sp. z o.o. jako kredytobiorcy oraz Celtic Property Developments S.A., Blaise Investments sp. z o.o., Devin Investments sp. o.o., Lakia Investments sp. z o.o., Mandy Investments sp. z o.o., Robin Investments sp. z o.o. i Lakia Enterprises Ltd (Cypr) jako poręczyciele. Na mocy tej umowy Bank HSBC udzielił kredytobiorcom kredytu w kwocie 14.000.000 EUR. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie nakładów inwestycyjnych związanych z inwestycjami Grupy Celtic. Termin całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami strony ustaliły na dzień 27 marca 2012 roku. Spółki Grupy Celtic zobowiązane są solidarnie do zapłaty obowiązkowych rat w wysokości 375.000 EUR w następujących datach: 27 czerwca 2010 r., 27 grudnia 2010 r., 27 czerwca 2011 r. oraz 27 grudnia 2011 r. Powyższe raty zostały zapłacone w przewidywanych terminach. Na dzień 31 grudnia 2011 roku zadłużenie z tytułu wyżej opisanego kredytu wynosiło 12.500.000 EUR. W związku z faktem, iż zapadalność



kredytu przypada na 27 marca 2012 r. Grupa prowadzi zaawansowane rozmowy z Bankiem HSBC w celu podpisania nowej umowy kredytowej na warunkach zbliżonych do aktualnie obowiązujących.

Zabezpieczenie wierzytelności Banku HSBC wobec kredytobiorców stanowią m.in.: hipoteki kaucyjne łączne do kwoty 21.000.000 EUR ustanowione na nieruchomościach spółek zależnych będących stronami umowy wraz z zastawami rejestrowymi na 100% udziałów każdej z poniższych. W przypadkach określonych w umowie Bank może wypowiedzieć umowę w całości lub w części. Kwota kredytu jest oprocentowana w stosunku rocznym według zmiennej stopy procentowej. Stopa procentowa w chwili zawarcia umowy była równa wysokości zmiennej stawki EUROLIBOR dla jednomiesięcznych depozytów międzybankowych w EUR, powiększonej o marżę Banku. Umowa ta jest istotna ze względu na jej wartość, która wynosiła 14.000.000 EUR.

## **15. EMISJA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**

W roku 2011 Spółka nie emitowała papierów wartościowych.

W roku 2012 Spółka planuje emisję warrantów subskrypcyjnych. W związku z optymalizacją kosztową Grupy rozpoczętą w roku 2011 Spółka planuje zmianę sposobu wynagradzania Zarządu poprzez wypłatę części wynagrodzenia w postaci warrantów subskrypcyjnych, co zostało przedstawione w punkcie *19 Wynagrodzenia Zarządu i Rady Nadzorczej*.

## **16. OPIS RÓŻNIC W PROGNOZOWANYCH WYNIKACH FINANSOWYCH**

Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2011.

## **17. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI**

Spółka finansuje swoją działalność przede wszystkim z kapitałów własnych. W roku obrotowym 2011 zasoby finansowe Spółki były wykorzystywane zgodnie z planami, przeznaczeniem i bieżącymi potrzebami. Spółka wywiązywała się regularnie ze swych zobowiązań wobec kontrahentów, banków oraz z obowiązkowych obciążeń na rzecz Państwa. Na koniec roku 2011 zobowiązania stanowiły 2,1% całkowitej sumy bilansowej Spółki i nie stanowią zagrożenia dla kondycji finansowej Spółki. Uzupełniającym źródłem finansowania działalności Spółki stanowią kredyty i pożyczki zaciągane przez podmioty zależne.

## **18. ZMIANY W ZASADACH ZARZĄDZANIA**

W roku 2011 nie wystąpiły zasadnicze zmiany w zasadach zarządzania Spółką. Rozwój organizacji wymusza doskonalenie procedur zarządzania obowiązujących w Celtic Property Developments S.A.

## **19. WYNAGRODZENIA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ**

### **• WYNAGRODZENIE ZARZĄDU**

Członkowie Zarządu Celtic Property Developments S.A. w roku 2011 otrzymywali wynagrodzenie gotówkowe z tytułu pełnienia na zasadzie powołania funkcji w Zarządzie Emitenta oraz wynagrodzenie z tytułu świadczonych usług konsultingowych.

Ponadto, w roku 2012 w związku z optymalizacją kosztową Grupy rozpoczętą w roku 2011, Spółka planuje zmianę sposobu wynagradzania Zarządu poprzez wypłatę części wynagrodzenia w postaci warrantów subskrypcyjnych.

Wynagrodzenia członków Zarządu Celtic Property Developments S.A. w roku 2011 z tytułu pełnienia na zasadzie powołania funkcji w Zarządzie Emitenta:

**CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.**  
**RAPORT ROCZNY ZA ROK 2011**

| Nazwisko                 | Funkcja         | Waluta | Kwota          | Uwagi                                   |
|--------------------------|-----------------|--------|----------------|---|
| Andrew Morrison Shepherd | Prezes Zarządu  | PLN    | 25 000         |   |
| Aled Rhys Jones          | Członek Zarządu | PLN    | 25 000         | Wynagrodzenia wypłacone w styczniu 2012 |
| Christopher Bruce        | Członek Zarządu | PLN    | 25 000         |   |
| Elżbieta Wiczowska       | Członek Zarządu | PLN    | 25 000         |   |
| <b>RAZEM</b>             |                 |        | <b>100 000</b> |   |

Wynagrodzenia należne członkom Zarządu Celtic Property Developments S.A. w roku 2011 z tytułu świadczonych przez nich usług na rzecz spółek z Grupy, z uwzględnieniem części do wypłaty w postaci warrantów subskrypcyjnych:

| Nazwisko                 | Funkcja         | Waluta | Wynagrodzenie pieniężne za rok 2011 | Wynagrodzenie w formie warrantów za rok 2011 |
|--------------------------|-----------------|--------|-------------------------------------|--|
| Andrew Morrison Shepherd | Prezes Zarządu  | PLN    | 966 148                             | 389 010                                      |
| Aled Rhys Jones          | Członek Zarządu | PLN    | 966 148                             | 389 010                                      |
| Christopher Bruce        | Członek Zarządu | PLN    | 717 727                             | 189 039                                      |
| Elżbieta Wiczowska       | Członek Zarządu | PLN    | 344 752                             | 189 039                                      |
| <b>RAZEM</b>             |                 |        | <b>2 994 774</b>                    | <b>1 156 099</b>                             |

Zmiana sposobu wynagradzania Zarządu poprzez wypłatę części należnego wynagrodzenia w postaci warrantów subskrypcyjnych jest wynikiem optymalizacji kosztowej w Grupie, rozpoczętej w roku 2011. Emisja warrantów planowana jest na rok 2012, po uprzednim zatwierdzeniu parametrów emisji (ilości przyznanych warrantów, ceny emisyjnej oraz warunków emisji) na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

• **WYNAGRODZENIE RADY NADZORCZEJ**

Wynagrodzenia wypłacone w roku 2011 członkom Rady Nadzorczej Celtic Property Developments S.A. z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Emitenta:

| Nazwisko           | Waluta | Kwota (PLN)    | Za okres          | Uwagi   |
|--------------------|--------|----------------|-------------------|---|
| Marzena Bielecka   | PLN    | 84 000         | 01.2011 - 12.2011 |   |
| Wiesław Oleś       | PLN    | 60 000         | 01.2011 - 12.2011 |   |
| Colin Kingsnorth   | PLN    | -              | 01.2011 - 12.2011 | Pan C. Kingsnorth zrezygnował z wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji członka RN |
| Mirosław Gronicki  | PLN    | 60 000         | 01.2011 - 12.2011 |   |
| Krzysztof Cichocki | PLN    | 10 000         | 01.2011 - 02.2011 | Pan K. Cichocki złożył rezygnację z pełnionej funkcji w dniu 4.02.2011              |
| Wiesław Rozłucki   | PLN    | 50 000         | 03.2011 - 12.2011 | Pan W. Rozłucki został powołany w skład RN w dniu 3.03.2011.                        |
| <b>Razem</b>       |        | <b>264 000</b> |                   |   |

**20. UMOWY Z OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI – REKOMPENSATY**

Członkowie Zarządu Celtic Property Developments S.A. nie są zatrudnieni na umowy o pracę w Spółce. Spółka nie zawarła z osobami zarządzającymi umów przewidujących rekompensatę w przypadku ich

rezygnacji lub zwolnienia ze stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy odwołanie ze stanowiska następuje z powodu połączenia Spółki przez przejęcie.

## **21. AKCJE EMITENTA BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH**

Na dzień publikacji raportu i według informacji posiadanych przez Spółkę, Pan Christopher Bruce, członek Zarządu Celtic Property Developments S.A, posiadał 38.899 akcji Spółki serii B. Wartość nominalna akcji wynosiła 3889,90 PLN. Akcje te stanowią 0,11% kapitału zakładowego Spółki i dają 0,11% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Liczba akcji w posiadaniu Pana Christophera Bruce'a uległa zwiększeniu o 950 akcji w porównaniu do stanu publikowanego w raporcie rocznym za rok 2010.

Spółka nie posiada informacji odnośnie faktu posiadania akcji Spółki przez innych członków Zarządu lub Rady Nadzorczej.

## **22. UMOWY ZMIENIAJĄCE STRUKTURĘ WŁAŚCICIELSKĄ**

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu, nie istnieją umowy, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach akcji posiadanych przez dotychczasowych akcjonariuszy.

**CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.**  
**RAPORT ROCZNY ZA ROK 2011**

**23. STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW WEDŁUG STOPNIA PŁYNNOŚCI**

Struktura aktywów Grupy Celtic na dzień 31 grudnia 2011 roku i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec roku 2010:

|   | Na dzień:      |                | Udział<br>w aktywach<br>razem<br>2011 | Udział<br>w aktywach<br>razem<br>2010 | Zmiana<br>2011/2010 |
|---|----------------|----------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|
|   | 31.12.2011     | 31.12.2010     |                                       |                                       |                     |
|   | (w tys. PLN)   |                |                                       |                                       |                     |
| Rzeczowe aktywa trwałe                        | 6              | -              | 0,0%                                  | -                                     | -                   |
| Należności długoterminowe                     | 479 816        | 499 688        | 85,3%                                 | 59,4%                                 | -4,0%               |
| Udziały w jednostkach zależnych               | 76 887         | 337 000        | 13,7%                                 | 40,1%                                 | -77,2%              |
| <b>Aktywa trwałe</b>                          | <b>556 709</b> | <b>836 688</b> | <b>99,0%</b>                          | <b>99,5%</b>                          | <b>-33,5%</b>       |
| Należności handlowe oraz pozostałe należności | 4 344          | 3 774          | 0,8%                                  | 0,5%                                  | 15,1%               |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty            | 1 025          | 163            | 0,2%                                  | 0,0%                                  | 528,8%              |
| <b>Aktywa obrotowe razem</b>                  | <b>5 369</b>   | <b>3 937</b>   | <b>1,0%</b>                           | <b>0,5%</b>                           | <b>36,4%</b>        |
| <b>AKTYWA RAZEM</b>                           | <b>562 078</b> | <b>840 625</b> | <b>100,0%</b>                         | <b>100,0%</b>                         | <b>-33,1%</b>       |

Struktura kapitałów własnych i zobowiązań Grupy Celtic na dzień 31 grudnia 2011 roku i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec roku 2010:

|   | Na dzień:      |                | Udział<br>w pasywach<br>razem<br>2011 | Udział<br>w pasywach<br>razem<br>2010 | Zmiana<br>2011/2010 |
|---|----------------|----------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|
|   | 31.12.2011     | 31.12.2010     |                                       |                                       |                     |
|   | (w tys. PLN)   |                |                                       |                                       |                     |
| Kapitał podstawowy  | 3 407          | 3 483          | 0,6%                                  | 0,4%                                  | -2,2%               |
| Kapitał zapasowy  | 1 161          | -              | 0,2%                                  | -                                     | -                   |
| Kapitał rezerwowy   | 23 078         | -              | 4,1%                                  | -                                     | -                   |
| Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji | 796 643        | 796 643        | 141,7%                                | 94,8%                                 | 0,0%                |
| Skumulowane zyski (straty)                                      | -280 128       | 23 083         | -49,8%                                | 2,7%                                  | -1313,6%            |
| <b>Kapitały własne</b>  | <b>544 161</b> | <b>823 209</b> | <b>96,8%</b>                          | <b>97,9%</b>                          | <b>-33,9%</b>       |
| Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego           | -              | 1 478          | -                                     | 0,2%                                  | -                   |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>                        | <b>0</b>       | <b>1 478</b>   | <b>0,0%</b>                           | <b>0,2%</b>                           | <b>-100,0%</b>      |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe                            | 5 415          | 2 514          | 1,0%                                  | 0,3%                                  | 115,4%              |
| Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy                     | 12 502         | 13 424         | 2,2%                                  | 1,6%                                  | -6,9%               |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>                       | <b>17 917</b>  | <b>15 938</b>  | <b>3,2%</b>                           | <b>1,9%</b>                           | <b>12,4%</b>        |
| <b>Zobowiązania razem</b>                                       | <b>17 917</b>  | <b>17 416</b>  | <b>3,2%</b>                           | <b>2,1%</b>                           | <b>2,9%</b>         |
| <b>PASYWA RAZEM</b>   | <b>562 078</b> | <b>840 625</b> | <b>100,0%</b>                         | <b>100,0%</b>                         | <b>-33,1%</b>       |

#### **IV. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU**

Zarząd Celtic Property Developments S.A. („Spółka”) potwierdza, że wedle jego najlepszej wiedzy, sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2011 roku oraz dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy, a roczne sprawozdanie z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym zagrożeń i ryzyk.

Zarząd Celtic Property Developments S.A. potwierdza, że podmiot uprawniony do badania rocznego sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa, zarówno podmiot jak i biegli rewidenci dokonujący badania spełniają wymagane przez prawo warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Sprawozdania finansowe w latach 2010 i 2011 podlegały przeglądowi i badaniu przez firmę audytorską PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Łączne wynagrodzenie audytora za rok zakończony 31 grudnia 2011 r. wyniosło 514.800 PLN, z czego:

- 302.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2011 do 31 grudnia 2011 (umowa z dnia 19 stycznia 2012 r.);
- 212.800 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2011 r. do 30 czerwca 2011 r. (umowa z dnia 22 lipca 2011 r., umowa z dnia 7 listopada 2011 r.).

Wynagrodzenie audytora za badanie sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r. wyniosło 590.000 PLN, z czego 280.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie rocznego raportu skonsolidowanego. Umowa została zawarta w dniu 13 grudnia 2010 r.

---

**ANDREW MORRISON SHEPHERD**  
**PREZES ZARZĄDU**

---

**ALED RHYS JONES**  
**CZŁONEK ZARZĄDU**

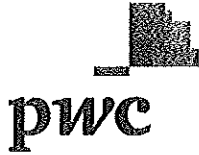
---

**CHRISTOPHER BRUCE**  
**CZŁONEK ZARZĄDU**

---

**ELŻBIETA DONATA WICZKOWSKA**  
**CZŁONEK ZARZĄDU**

**V. OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA.  
RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA  
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI ZA ROK  
OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2011 R.**



## **Opinia niezależnego biegłego rewidenta**

### **Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Celtic Property Developments S.A.**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. (zwanej dalej „Spółką”) z siedzibą w Warszawie przy ulicy Cybernetyki 7B, obejmującego sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2011 r., które po stronie aktywów oraz zobowiązań i kapitału własnego wykazuje sumę 562.078 tys. zł, sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r. wykazujące ujemne dochody całkowite w kwocie 276.797 tys. zł, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych za ten rok obrotowy oraz informację dodatkową o przyjętych zasadach rachunkowości i inne informacje objaśniające.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego i sprawozdania z działalności jednostki oraz prawidłowość ksiąg rachunkowych odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Zarząd Spółki oraz Członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności jednostki spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223, z późn. zm.).

Naszym zadaniem było zbadanie załączonego sprawozdania finansowego i wyrażenie opinii o zgodności, we wszystkich istotnych aspektach, tego sprawozdania finansowego z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy jednostki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do:

- a. przepisów rozdziału 7 Ustawy o rachunkowości;
- b. krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.



## **Opinia niezależnego biegłego rewidenta**

### **Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Celtic Property Developments S.A. (cd.)**

Badanie zostało zaplanowane i przeprowadzone tak, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych błędów i przeoczeń. Badanie obejmowało między innymi sprawdzenie, na podstawie wybranej próby, dowodów potwierdzających kwoty i informacje wykazane w sprawozdaniu finansowym. Badanie obejmowało również ocenę zasad rachunkowości stosowanych przez Spółkę oraz istotnych oszacowań dokonywanych przy sporządzeniu sprawozdania finansowego, a także ogólną ocenę jego prezentacji. Uważamy, że nasze badanie stanowiło wystarczającą podstawę dla wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach:

- a. przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2011 r. oraz wynik finansowy za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r. zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską;
- b. jest zgodne w formie i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz Statutem Spółki;
- c. zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności załączonego sprawozdania finansowego, zwracamy uwagę, że jak wynika z noty 20 tego sprawozdania, na moment wydania niniejszej opinii jednostki zależne od Celtic Property Developments S.A. nie sfinalizowały negocjacji z bankiem w zakresie wydłużenia terminu spłaty kredytu bankowego z terminem wymagalności przypadającym na dzień 27 marca 2012 r., którego Spółka jest poręczycielem. W ocenie Zarządu ryzyko, że spółki zależne nie będą w stanie uzyskać wydłużenia okresu spłaty kredytu jest bardzo ograniczone. Jednakże, w świetle powyższego istnieje niepewność, co do tego czy Spółka będzie w stanie zrealizować w normalnym toku działalności wartość posiadanych inwestycji (udziałów i pożyczek) w spółkach zależnych, których nieruchomości stanowią zabezpieczenie dla kredytu bankowego.





## **Opinia niezależnego biegłego rewidenta**

### **Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Celtic Property Developments S.A. (cd.)**

Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r. uwzględniają postanowienia Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim („Rozporządzenie” – Dz. U. nr 33 poz. 259) i są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

Przeprowadzający badanie w imieniu PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o., spółki wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Wojciech Maj'.

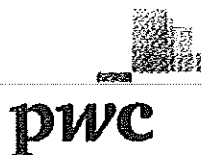
Wojciech Maj

Kluczowy Biegły Rewident  
Numer ewidencyjny 6128

Warszawa, 20 marca 2012 r.

**Celtic Property Developments S.A.**

**Raport z badania sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.**



**Raport z badania sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.**

**Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Celtic Property  
Developments S.A.**

**Niniejszy raport zawiera 16 kolejno ponumerowanych stron i składa się  
z następujących części:**

|  | Strona |
|--|--------|
| I. Ogólna charakterystyka Spółki.....                                | 2      |
| II. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania .....              | 4      |
| III. Charakterystyka wyników i sytuacji finansowej jednostki.....    | 5      |
| IV. Charakterystyka wybranych pozycji sprawozdania finansowego ..... | 6      |
| V. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta .....                | 14     |
| VI. Informacje i uwagi końcowe .....                                 | 16     |

**Celtic Property Developments S.A.**  
**Raport z badania sprawozdania finansowego**  
**za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.**

**I. Ogólna charakterystyka Spółki**

- a. Siedzibą Celtic Property Developments spółka akcyjna („Spółka”) jest Warszawa, ul. Cybernetyki 7B.
- b. Akt założycielski Spółki sporządzono w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej notariusza Doroty Mika w Krakowie w dniu 23 lutego 2007 r. i zarejestrowano w Rep. A Nr 863/2007. Sąd Rejonowy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 23 marca 2007 r. dokonał wpisu Spółki do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000277147. W dniu 2 września 2010 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o zmianie nazwy Spółki Poen S.A. na Celtic Property Developments S.A.
- c. Dla celów rozliczeń z tytułu podatków Spółce nadano dnia 22 marca 2007 r. numer NIP 677-22-86-258, a dla celów statystycznych jednostka otrzymała dnia 6 marca 2007 r. numer REGON 120423087.
- d. Zarejestrowany kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 grudnia 2011 r. wynosił 3.406.825,20 zł i składał się z 34.068.252 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Kapitał własny na ten dzień wyniósł 544.161 tys. zł.
- e. Na 31 grudnia 2011 r. akcjonariuszami Spółki byli\*:

| Nazwa akcjonariusza                     | Liczba posiadanych akcji | Wartość nominalna posiadanych akcji (zł) | Typ posiadanych akcji | % posiadanych głosów |
|---|--------------------------|--|-----------------------|----------------------|
| Cooperative Laxey Worldwide W.A.        | 10.082.930               | 1.008.293,0                              | zwykłe                | 29,6                 |
| Horseguard Trading Ltd                  | 5.975.692                | 597.569,2                                | zwykłe                | 17,5                 |
| The Value Catalyst Fund Plc             | 4.490.475                | 449.047,5                                | zwykłe                | 13,3                 |
| QVT Fund LP                             | 3.843.635                | 384.363,5                                | zwykłe                | 11,3                 |
| LP Value Ltd                            | 2.198.450                | 219.845,0                                | zwykłe                | 6,4                  |
| LP Alternative Fund LP                  | 2.196.668                | 219.666,8                                | zwykłe                | 6,4                  |
| Udziałowcy posiadający poniżej 5% akcji | 5.280.402                | 528.040,2                                | zwykłe                | 15,5                 |
|   | <b>34.068.252</b>        | <b>3.406.825,2</b>                       |                       | <b>100,0</b>         |

\* Powyższa struktura akcjonariatu została sporządzona w oparciu o liczbę akcji zarejestrowanych przez akcjonariuszy na dzień ustalenie prawa do dywidendy, tj. na dzień 15 grudnia 2011 r.

- f. W badanym okresie przedmiotem działalności Spółki było:
- działalność holdingów finansowych,
  - działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
  - działalność firm centralnych.

**Celtic Property Developments S.A.**  
**Raport z badania sprawozdania finansowego**  
**za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.**

---

**I. Ogólna charakterystyka Spółki (cd.)**

g. W roku obrotowym członkami Zarządu Spółki byli:

- |                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| • Andrew Morrison Shepherd  | Prezes Zarządu  |
| • Aled Rhys Jones           | Członek Zarządu |
| • Christopher Bruce         | Członek Zarządu |
| • Elżbieta Donata Wiczowska | Członek Zarządu |

h. Jednostkami powiązаныmi ze Spółką są:

Cooperatieve Laxey Worldwide W.A. - znaczący inwestor najwyższego szczebla  
oraz spółki należące do Grupy kapitałowej Celtic Property Developments S.A.

i. Spółka jest emitentem papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Korzystając z możliwości wyboru zasad rachunkowości przewidzianej przepisami Ustawy, począwszy od roku 2009, Spółka sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Decyzja w sprawie sporządzania sprawozdania finansowego Spółki zgodnie z tymi standardami została podjęta przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 3 z dnia 22 grudnia 2009 r.

j. Spółka, jako jednostka dominująca w Grupie Kapitałowej sporządziła również, pod datą 20 marca 2012 r. skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. W celu zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki jako jednostki dominującej jednostkowe sprawozdanie finansowe należy czytać w powiązaniu ze sprawozdaniem skonsolidowanym.

**Celtic Property Developments S.A.**  
**Raport z badania sprawozdania finansowego**  
**za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.**

---

**II. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania**

- a. Badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r. zostało przeprowadzone przez PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Armii Ludowej 14, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144. W imieniu podmiotu uprawnionego badanie przeprowadzone zostało pod nadzorem kluczowego biegłego rewidenta Wojciecha Maja (numer w rejestrze 6128).
- b. PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. została wybrana na biegłego rewidenta Spółki uchwałą nr 1/IV/2011 Rady Nadzorczej z dnia 13 kwietnia 2011 r. na podstawie paragrafu 11 ust. 8 Statutu Spółki.
- c. PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. oraz kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie są niezależni od badanej jednostki w rozumieniu art. 56 ust. 2-4 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77, poz. 649 z późn. zm.).
- d. Badanie przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 19 stycznia 2012r. w okresie od 30 stycznia 2012 r. do 20 marca 2012 r.

**Celtic Property Developments S.A.**  
**Raport z badania sprawozdania finansowego**  
**za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.**

---

**III. Charakterystyka wyników i sytuacji finansowej jednostki**

Sprawozdanie finansowe nie uwzględnia wpływu inflacji. Ogólny wskaźnik zmian poziomu cen towarów i usług konsumpcyjnych (od grudnia do grudnia) wyniósł w badanym roku 4,6% (2010 r.: 3,1%).

Poniższe komentarze przedstawiono w oparciu o wiedzę uzyskaną w trakcie badania sprawozdania finansowego.

- Na koniec roku obrotowego aktywa Spółki wyniosły 562.078 tys. zł. W ciągu roku suma bilansowa zmniejszyła się o 278.547 tys. zł tj. o 33,1%. Spadek sumy aktywów wynika głównie z poniesionej straty netto w kwocie 276.797 tys. zł, która wynikała głównie z rozpoznania utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych i odpisu należności z tytułu pożyczek, na łączną kwotę 302.639 tys. zł.
- Przychody z tytułu otrzymanych dywidend za 2011 r. wyniosły 3.134 tys. zł i obejmowały dywidendę otrzymaną od jednostki powiązanej Lakia Enterprises Ltd.
- Przychody z tytułu odsetek od pożyczek wyniosły w 2011 r. 27.737 tys. zł. i dotyczyły głównie pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym East Europe Property Financing AB i Buffy Holdings No. 1 Ltd.
- Spółka wykazała za 2011 r. przychody finansowe w kwocie 614 tys. zł. Na saldo przychodów składały się głównie różnice kursowe netto związane ze wzrostem kursów walut w ciągu roku w kwocie 528 tys. zł
- Pogorszeniu uległa sytuacja płatnicza Spółki. Wskaźniki płynności I i II wyniosły w badanym roku 0,3 wobec 0,2 osiągniętych w roku poprzednim.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kontynuacji działalności.

**Celtic Property Developments S.A.**  
**Raport z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.**

**IV. Charakterystyka wybranych pozycji sprawozdania finansowego**

**SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ na 31 grudnia 2011 r.**

|   | Komentarz | 31.12.2011 r.  | 31.12.2010 r.  | Zmiana           | 31.12.2011 r. | 31.12.2010 r. |
|---|-----------|----------------|----------------|------------------|---------------|---------------|
|   |           | tys. zł        | tys. zł        | tys. zł          | Struktura (%) | Struktura (%) |
| <b>AKTYWA</b>                                 |           |                |                |                  |               |               |
| <b>Aktywa trwałe</b>                          |           |                |                |                  |               |               |
| Rzeczowe aktywa trwałe                        |           | 6              | -              | nie dotyczy      | -             | -             |
| Należności długoterminowe                     | 1         | 479.816        | 499.688        | (19.872)         | 85,4          | 59,4          |
| Udziały w jednostkach zależnych               | 2         | 76.887         | 337.000        | (260.113)        | 13,7          | 40,1          |
|   |           | <b>556.709</b> | <b>836.688</b> | <b>(290.579)</b> | <b>99,0</b>   | <b>99,5</b>   |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                        |           |                |                |                  |               |               |
| Należności handlowe oraz pozostałe należności |           | 4.344          | 3.774          | 570              | 0,8           | 0,5           |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty            |           | 1.025          | 163            | 862              | 0,2           | -             |
|   |           | <b>5.369</b>   | <b>3.937</b>   | <b>1.443</b>     | <b>1,0</b>    | <b>0,5</b>    |
| <b>Aktywa razem</b>                           |           | <b>562.078</b> | <b>840.625</b> | <b>(278.547)</b> | <b>100,0</b>  | <b>100,0</b>  |



**Celtic Property Developments S.A.**

**Raport z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.**

**IV. Charakterystyka wybranych pozycji sprawozdania finansowego (cd.)**

**SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ na 31 grudnia 2011 r. (cd.)**

| Komentarz   | 31.12.2011 r.  | 31.12.2010 r.  | Zmiana           | Zmiana         | 31.12.2011 r. | 31.12.2010 r. |
|---|----------------|----------------|------------------|----------------|---------------|---------------|
|   | tys. zł        | tys. zł        | tys. zł          | (%)            | Struktura (%) | Struktura (%) |
| <b>KAPITAŁ WŁASNY</b>   |                |                |                  |                |               |               |
| 3   |                |                |                  |                |               |               |
| Kapitał podstawowy  | 3.407          | 3.483          | (76)             | (2,2)          | 0,6           | 0,4           |
| Kapitał zapasowy  | 1.161          | -              | 1.161            | nie dotyczy    | 0,2           | -             |
| Kapitał rezerwowy   | 23.078         | -              | 23.078           | nie dotyczy    | 4,2           | -             |
| Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji | 796.643        | 796.643        | 0                | 0,0            | 144,5         | 94,8          |
| Skumulowane zyski (straty)                                      | (280.128)      | 23.083         | (303.211)        | >(999,9)       | (49,8)        | 2,7           |
|   | <b>544.161</b> | <b>823.209</b> | <b>(279.048)</b> | <b>(33,9)</b>  | <b>96,8</b>   | <b>97,9</b>   |
| <b>ZOBOWIĄZANIA</b>   |                |                |                  |                |               |               |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                              |                |                |                  |                |               |               |
| Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego           | -              | 1.478          | (1.478)          | (100,0)        | -             | 0,2           |
|   | -              | <b>1.478</b>   | <b>(1.478)</b>   | <b>(100,0)</b> | -             | <b>0,2</b>    |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                             |                |                |                  |                |               |               |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania               | 5.415          | 2.514          | 2.901            | 115,4          | 1,0           | 0,3           |
| Pożyczki  | 12.502         | 13.424         | (922)            | (6,9)          | 2,2           | 1,6           |
|   | <b>17.917</b>  | <b>15.938</b>  | <b>1.979</b>     | <b>12,4</b>    | <b>3,2</b>    | <b>1,9</b>    |
| <b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>                      | <b>562.078</b> | <b>840.625</b> | <b>(278.547)</b> | <b>(33,1)</b>  | <b>100,0</b>  | <b>100,0</b>  |

## Celtic Property Developments S.A.

### Raport z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

#### IV.

#### Charakterystyka wybranych pozycji sprawozdania finansowego (cd.)

#### SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW Za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

| Komentarz  | 2011 r.<br>tys. zł | 2010 r.<br>tys. zł | Zmiana<br>tys. zł | Zmiana<br>(%)      | 2011 r.<br>Struktura<br>(%) | 2010 r.<br>Struktura<br>(%) |
|--|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Przychody ze sprzedaży                                     | 1.378              | 51                 | 1.327             | >999,9             | (0,5)                       | 0,2                         |
| Koszty administracyjne                                     | (5.821)            | (2.402)            | (3.419)           | 142,3              | 2,1                         | (10,2)                      |
| Koszty marketingowe  | (256)              | (12)               | (244)             | >999,9             | 0,1                         | (0,1)                       |
| Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych                     | (9)                | (11)               | 2                 | (18,2)             | -                           | -                           |
| Dywidendy otrzymane od jedn. powiązanych                   | 3.134              | 18.934             | (15.800)          | (83,4)             | (1,1)                       | 80,4                        |
| Odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne | (302.639)          | 0                  | (302.639)         | nie dotyczy        | 109,3                       | -                           |
| Przychody z tytułu odsetek od pożyczek                     | 27.737             | 8.876              | 18.861            | 212,5              | (10,0)                      | 37,7                        |
| <b>Zysk (strata) operacyjna</b>                            | <b>(276.476)</b>   | <b>25.436</b>      | <b>(301.912)</b>  | <b>&gt;999,9</b>   | <b>99,9</b>                 | <b>107,9</b>                |
| Przychody finansowe  | 614                | 1                  | 613               | >999,9             | (0,2)                       | 0,0                         |
| Koszty finansowe   | (583)              | (397)              | 186               | 46,9               | 0,2                         | (1,7)                       |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>                  | <b>(276.445)</b>   | <b>25.040</b>      | <b>(301.485)</b>  | <b>&gt;(999,9)</b> | <b>99,9</b>                 | <b>106,3</b>                |
| Podatek dochodowy  | (352)              | (1.477)            | 1.125             | (76,2)             | 0,1                         | (6,3)                       |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                                 | <b>(276.797)</b>   | <b>23.563</b>      | <b>(300.360)</b>  | <b>&gt;(999,9)</b> | <b>100,0</b>                | <b>100,0</b>                |
| <b>Całkowite dochody</b>                                   | <b>(276.797)</b>   | <b>23.563</b>      | <b>(300.360)</b>  | <b>&gt;(999,9)</b> | <b>100,0</b>                | <b>100,0</b>                |

## Celtic Property Developments S.A.

Raport z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

### IV. Charakterystyka wybranych pozycji sprawozdania finansowego (cd.)

Wybrane wskaźniki charakteryzujące sytuację majątkową i finansową oraz wyniki finansowe Spółki

Działalność gospodarczą Spółki, jej wynik finansowy za rok obrotowy oraz sytuację majątkową i finansową na dzień bilansowy w porównaniu do okresów poprzedzających charakteryzują następujące wskaźniki:

|  | 2011 r. | 2010 r. | 2009 r. |
|--|---------|---------|---------|
| Wskaźniki rentowności                  |         |         |         |
| - ogólna rentowność kapitału           | (40)%   | 6%      | (182)%  |
| Wskaźniki zadłużenia                   |         |         |         |
| - stopa zadłużenia                     | 3%      | 2%      | 88%     |
| Wskaźniki płynności                    |         |         |         |
| - wskaźnik płynności I, II             | 0,3     | 0,2     | 1,1     |
| Inne wskaźniki                         |         |         |         |
| - efektywna stawka podatku dochodowego | (0,1)%  | 5,9%    | 1,0%    |

**Celtic Property Developments S.A.**  
**Raport z badania sprawozdania finansowego**  
**za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.**

---

**IV. Charakterystyka wybranych pozycji sprawozdania finansowego (cd.)**

**Sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2011 r.**

**1. Należności długoterminowe**

Wartość należności długoterminowych na koniec badanego roku wyniosła 479.816 tys. zł., co w porównaniu do roku ubiegłego oznacza spadek o 19.872 tys. zł. Spadek ten wynika głównie z rozpoznania odpisu aktualizującego wartość należności na kwotę 42.526 tys. zł oraz naliczenia odsetek od pożyczek na kwotę 27.737 tys. zł. Odpis z tytułu utraty wartości pożyczek obejmował pożyczkę udzieloną do EEPF AB w kwocie 20.997 tys. zł. oraz pożyczkę udzieloną Buffy Holdings No. 1 Ltd. w kwocie 21.529 tys. zł. Rozpoznanie ww. odpisów wynika głównie ze spadku wartości aktywów netto Spółek Buffy Holdings No. 1 Ltd. i EEPF AB.

**2. Udziały w jednostkach zależnych**

Wartość udziałów w jednostkach zależnych na koniec badanego roku wyniosła 76.887 tys. zł, co w porównaniu do roku ubiegłego oznacza spadek o 260.113 tys. zł. Spadek ten wynika głównie z rozpoznania odpisu z tytułu utraty wartości udziałów w spółkach:

- Buffy Holdings No. 1 Ltd. na kwotę 184.000 tys. zł. Spadek wartości godziwej udziałów wynikał ze spadku wycen nieruchomości w Ursusie należących do spółek zależnych od Buffy Holdings No. 1 Ltd., spowodowanego głównie zmianą metody przyjętej do wycen nieruchomości z rezydualnej na porównawczą.

- Lakia Enterprises Ltd. na kwotę 51.080 tys. zł. Spadek wartości godziwej udziałów wynikał ze spadku wycen nieruchomości należących do spółek zależnych od Lakia Enterprises Ltd., spowodowanego w dużej mierze zmianą metody przyjętej do wycen części nieruchomości położonych w Ursusie, przy ulicy Jana Kazimierza i Łopuszańskiej, z metody rezydualnej na porównawczą.

- Celtic Investments Ltd na kwotę 25.033 tys. zł. Spadek wartości godziwej udziałów wynikał ze spadku wartości szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez Celtic Investments Ltd i spółki od niej zależne.

Zmiana metody wyceny była wynikiem zmiany planów Grupy związanych z tymi nieruchomościami. Było to podyktowane brakiem planu przestrzennego zagospodarowania Ursusa, bez którego Grupa nie może prowadzić projektów inwestycyjnych na tym terenie. Brak horyzontu czasowego, w którym Grupa będzie mogła rozpocząć realizację projektu inwestycyjnego na Ursusie spowodował, iż zmieniła strategię podejścia do projektu, co skutkowało zmianą metodologii wyceny przez rzeczoznawcę.

**Celtic Property Developments S.A.**  
**Raport z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.**

**IV. Charakterystyka wybranych pozycji sprawozdania finansowego (cd.)**

|   | 31.12.2010 r.  |          | Podział zysku za 2010 r. | Odplatne umorzenie akcji | Wypłata zaliczki na poczet dywidendy | Wynagrodzenie Zarządu w warrantach | Wynik okresu bieżącego | 31.12.2011 r.  |
|---|----------------|----------|--------------------------|--------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|------------------------|----------------|
|   | tys. zł        | tys. zł  |                          |                          |                                      |                                    |                        |                |
| Kapitał podstawowy  | 3.483          | -        | -                        | (76)                     | -                                    | -                                  | -                      | 3.407          |
| Kapitał zapasowy  | -              | 1.161    | -                        | -                        | -                                    | -                                  | -                      | 1.161          |
| Kapitał rezerwowy   | -              | 21.922   | -                        | -                        | -                                    | 1.156                              | -                      | 23.078         |
| Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji | 796.643        | -        | -                        | -                        | -                                    | -                                  | -                      | 796.643        |
| Skumulowane zyski (straty)                                      | 23.083         | (23.083) | 76                       | (3.407)                  | (276.797)                            | (280.128)                          |                        |                |
| <b>Razem</b>  | <b>823.209</b> | <b>-</b> | <b>-</b>                 | <b>(3.407)</b>           | <b>(3.407)</b>                       | <b>1.156</b>                       | <b>(276.797)</b>       | <b>544.161</b> |

W badanym roku wielkość kapitału podstawowego została obniżona o kwotę 76 tys. zł w związku z umorzeniem 765.043 akcji serii B o wartości 0,10 zł każda. Jednocześnie Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie uchwalilo obniżenie kapitału zakładowego Spółki o kwotę 76 tys. zł, co zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 14 stycznia 2011 r.

**IV. Charakterystyka wybranych pozycji sprawozdania finansowego (cd.)**

**4. Wynik finansowy netto**

Strata netto za badany rok wyniosła 276.797 tys. zł. Zgodnie z informacją zawartą w sprawozdaniu finansowym Rada Nadzorcza proponuje Walnemu Zgromadzeniu pokrycie straty z przyszłych zysków.

Zgodnie z Uchwałą Nr 5 Walnego Zgromadzenia z dnia 6 czerwca 2011 r. zysk za rok poprzedni w wysokości 23.563 tys. zł został podzielony w sposób następujący:

- na pokrycie straty Spółki z lat ubiegłych – 480 tys. zł,
- na kapitał zapasowy – 1.161 tys. zł,
- na kapitał rezerwowy – 21.922 tys. zł.

#### **IV. Charakterystyka wybranych pozycji sprawozdania finansowego (cd.)**

##### **Sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy do 31 grudnia 2011 r.**

###### **5. Koszty administracyjne**

Koszty administracyjne w badanym roku wynosiły 5.821 tys. zł i zwiększyły się w porównaniu do roku ubiegłego o 3.419 tys. zł (tj. o 142,3%). Wzrost ten był spowodowany przede wszystkim zwiększeniem kosztów wynagrodzeń o 3.444 tys. zł oraz zwiększeniem pozostałych kosztów o 840 tys. zł, przy jednoczesnym zmniejszeniu kosztów usług doradczych i wynagrodzeń audytora o 857 tys. zł.

###### **6. Dywidendy otrzymane od jednostek powiązanych**

Przychody z tytułu otrzymanych dywidend za 2011 r. wyniosły 3.134 tys. zł i zmniejszyły się w porównaniu do roku ubiegłego o 15.800 tys. zł (tj. o 83,4%). Przychody te w całości obejmowały dywidendę otrzymaną od jednostki zależnej Lokia Enterprises Ltd.

###### **7. Odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne**

Na odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne w roku 2011 składał się odpis z tytułu utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych (opisany w punkcie IV.2 niniejszego raportu) i odpis aktualizujący wartość pożyczek udzielonych jednostkom zależnym (opisany w punkcie IV.1 niniejszego raportu).

###### **8. Przychody z tytułu odsetek od pożyczek**

Przychody z tytułu odsetek od pożyczek wyniosły w 2011 r. 27.737 tys. zł. i dotyczyły głównie pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym East Europe Property Financing AB i Buffy Holdings No. 1 Ltd.

###### **9. Przychody i koszty finansowe**

Spółka wykazała za 2011 r. przychody finansowe w kwocie 614 tys. zł, które zwiększyły się w porównaniu do roku ubiegłego o 613 tys. zł. Na wartość przychodów składały się głównie różnice kursowe netto w kwocie 528 tys. zł.

Koszty finansowe w badanym roku wynosiły 583 tys. zł i zmniejszyły się w porównaniu do roku ubiegłego o 186 tys. zł. Spadek ten był spowodowany głównie wzrostem kursów walut w 2011 r.

**Celtic Property Developments S.A.**  
**Raport z badania sprawozdania finansowego**  
**za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.**

---

**V. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta**

- a. Zarząd Spółki przedstawił w toku badania żądane informacje, wyjaśnienia i oświadczenia oraz przedłożył oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych i wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych, a także poinformował o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dniu bilansowym do dnia złożenia oświadczenia.
- b. Zakres badania nie był ograniczony.
- c. Spółka posiadała aktualną, zatwierdzoną przez Zarząd dokumentację opisującą zasady (politykę) rachunkowości. Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości były dostosowane do jej potrzeb i zapewniały wyodrębnienie w rachunkowości wszystkich zdarzeń istotnych do oceny sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Spółki, przy zachowaniu zasady ostrożności. Została zachowana ciągłość stosowanych zasad w stosunku do okresu ubiegłego.
- d. Bilans zamknięcia na koniec ubiegłego roku obrotowego, został, we wszystkich istotnych aspektach, prawidłowo wprowadzony do ksiąg rachunkowych jako bilans otwarcia bieżącego okresu.
- e. Inwentaryzacja aktywów oraz kapitału własnego i zobowiązań została przeprowadzona oraz rozliczona zgodnie z Ustawą o rachunkowości, a jej wyniki ujęto w księgach rachunkowych roku badanego.
- f. Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. zostało zatwierdzone uchwałą nr 4 Walnego Zgromadzenia z dnia 6 czerwca 2011 r. oraz złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w Warszawie w dniu 21 czerwca 2011 r. i ogłoszone w Monitorze Polskim B numer 260 w dniu 19 stycznia 2012 r.
- g. Sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający zostało zbadane przez PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. Biegły rewident wydał opinię bez zastrzeżeń.
- h. Dokonałiśmy oceny prawidłowości funkcjonowania systemu księgowości. Naszej ocenie podlegały w szczególności:
  - prawidłowość dokumentacji operacji gospodarczych,
  - rzetelność, bezbłądność i sprawdzalność ksiąg rachunkowych, w tym także prowadzonych za pomocą komputera,
  - stosowane metody zabezpieczania dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
  - ochrona dokumentacji księgowej, ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego.

Ocena ta, w połączeniu z badaniem wiarygodności poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego daje podstawę do wyrażenia ogólnej, całościowej opinii o tym sprawozdaniu. Nie było celem naszego badania wyrażenie kompleksowej opinii na temat funkcjonowania wyżej wymienionego systemu.

- i. Informacja dodatkowa przedstawia wszystkie istotne informacje wymagane przez Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzone przez Unię Europejską.



**Celtic Property Developments S.A.**  
**Raport z badania sprawozdania finansowego**  
**za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.**

---

**V. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta (cd.)**

- j. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r. uwzględniają postanowienia Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. nr 33 poz. 259 z późn. zm.) i są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

**Celtic Property Developments S.A.**  
**Raport z badania sprawozdania finansowego**  
**za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.**

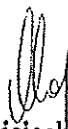
---

**VI. Informacje i uwagi końcowe**

Niniejszy raport został sporządzony w związku z badaniem sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ulicy Cybernetyki 7B. Sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd Spółki dnia 20 marca 2012 r.

Raport powinien być odczytywany wraz z opinią bez zastrzeżeń niezależnego biegłego rewidenta dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Celtic Property Developments S.A. z dnia 20 marca 2012 r. dotyczącą wyżej opisanego sprawozdania finansowego. Opinia o sprawozdaniu finansowym wyraża ogólny wniosek wynikający z przeprowadzonego badania. Wniosek ten nie stanowi sumy ocen wyników badania poszczególnych pozycji sprawozdania bądź zagadnień, ale zakłada nadanie poszczególnym ustaleniom odpowiedniej wagi (istotności), uwzględniającej wpływ stwierdzonych faktów na rzetelność i prawidłowość sprawozdania finansowego.

Przeprowadzający badanie w imieniu PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o., spółki wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144:



Wojciech Maj

Kluczowy Biegły Rewident  
Numer ewidencyjny 6128

Warszawa, 20 marca 2012 r.

**VI. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY  
OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2011 R.**

Celtic Property Developments S.A.

## **Sprawozdanie finansowe**

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

## Celtic Property Developments S.A.

### Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

|  | Strona |
|--|--------|
| Sprawozdanie z całkowitych dochodów  | 3      |
| Sprawozdanie z sytuacji finansowej   | 4      |
| Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym   | 5      |
| Sprawozdanie z przepływów pieniężnych  | 6      |
| Noty objaśniające do sprawozdania finansowego  | 7      |
| 1 Informacje ogólne  | 7      |
| 2 Zasady rachunkowości   | 8      |
| 2.1 Podstawy sporządzenia  | 8      |
| 2.2 Rzeczowe aktywa trwałe   | 11     |
| 2.3 Udziały w jednostkach zależnych  | 11     |
| 2.4 Aktywa finansowe   | 12     |
| 2.5 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty   | 12     |
| 2.6 Kapitał podstawowy   | 12     |
| 2.7 Zobowiązania handlowe  | 12     |
| 2.8 Kredyty i pożyczki   | 12     |
| 2.9 Odroczone podatki dochodowe  | 13     |
| 2.10 Świadczenia pracownicze   | 13     |
| 2.11 Rezerwy   | 13     |
| 2.12 Ujmowanie przychodów  | 13     |
| 2.13 Pozostałe przychody   | 14     |
| 2.14 Koszty  | 14     |
| 2.15 Koszty z tytułu odsetek   | 14     |
| 2.16 Waluty obce   | 14     |
| 3 Zarządzanie ryzykiem finansowym  | 14     |
| 3.1 Czynniki ryzyka finansowego  | 14     |
| 3.2 Zarządzanie kapitałem  | 16     |
| 3.3 Znaczące szacunki  | 17     |
| 4 Należności długoterminowe  | 19     |
| 5 Udziały w jednostkach zależnych  | 19     |
| 6 Należności handlowe oraz pozostałe należności  | 20     |
| 7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty   | 20     |
| 8 Kapitał podstawowy   | 20     |
| 9 Kapitał rezerwowo  | 21     |
| 10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania   | 21     |
| 11 Pożyczki  | 21     |
| 12 Odroczone podatki dochodowe   | 22     |
| 13 Koszty administracyjne  | 23     |
| 14 Dywidendy otrzymane od jednostek powiązanych  | 23     |
| 15 Przychody z tytułu odsetek od pożyczek  | 23     |
| 16 Przychody i koszty finansowe  | 23     |
| 17 Podatek dochodowy   | 24     |
| 18 Efektywna stopa podatkowa   | 24     |
| 19 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne   | 24     |
| 20 Zobowiązania i gwarancje zabezpieczone na majątku jednostki   | 25     |
| 21 Transakcje z jednostkami powiązanymi  | 25     |
| 22 Wyplata dywidendy   | 26     |
| 23 Zysk (strata) przypadający na jedną akcję   | 26     |
| 24 Połączenie prawne jednostek gospodarczych   | 26     |
| 25 Zbycie jednostek zależnych  | 27     |
| 26 Segmenty operacyjne   | 27     |
| 27 Zatrudnienie w grupach zawodowych w roku obrotowym  | 27     |
| 28 Pożyczki i inne świadczenia udzielone członkom zarządu i organów nadzorczych spółek handlowych                | 27     |
| 29 Wyplacone lub należne wynagrodzenie podmiotowi uprawnionemu do badania sprawozdań finansowych za rok obrotowy | 27     |
| 30 Zdarzenia po dniu bilansowym  | 27     |

**Celtic Property Developments S.A.**

**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.**

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

**Sprawozdanie z całkowitych dochodów**

|  | Nota      | 12 miesięcy      | 12 miesięcy   |
|--|-----------|------------------|---------------|
|  |           | zakończone       | zakończone    |
|  |           | 31 grudnia       | 31 grudnia    |
|  |           | 2011             | 2010          |
| Przychody ze sprzedaży usług                       |           | 1 378            | 51            |
| Koszty administracyjne                             | 13        | (5 821)          | (2 402)       |
| Koszty marketingowe                                |           | (256)            | (12)          |
| Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych             | 25        | (9)              | (11)          |
| Dywidendy otrzymane od jedn. powiązanych           | 14        | 3 134            | 18 934        |
| Odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki | 4, 5      | (302 639)        | 0             |
| Przychody z tytułu odsetek od pożyczek             | 15        | 27 737           | 8 876         |
| <b>OPERACYJNA</b>                                  |           | <b>(276 476)</b> | <b>25 436</b> |
| Przychody finansowe                                | 16        | 614              | 1             |
| Koszty finansowe                                   | 16        | (583)            | (397)         |
| <b>ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM</b>          |           | <b>(276 445)</b> | <b>25 040</b> |
| Podatek dochodowy                                  | 17        | (352)            | (1 477)       |
| <b>NETTO</b>                                       |           | <b>(276 797)</b> | <b>23 563</b> |
| <b>OKRESU</b>                                      |           | <b>(276 797)</b> | <b>23 563</b> |
| <b>PODSTAWOWY/ROZWODNIONY ZYSK NA 1 AKCJĘ</b>      | <b>23</b> | <b>(8.12)</b>    | <b>1.05</b>   |

Noty objaśniające na stronach od 7 do 28 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

\_\_\_\_\_  
Andrew Morrison Shepherd  
Prezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
Aled Rhys Jones  
Członek Zarządu

\_\_\_\_\_  
Christopher Bruce  
Członek Zarządu

\_\_\_\_\_  
Elżbieta Donata Wiczowska  
Członek Zarządu

Celtic Property Developments S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

**Sprawozdanie z sytuacji finansowej**

| AKTYWA  | Nota | Na dzień       |                |
|---|------|----------------|----------------|
|   |      | 31/12/2011     | 31/12/2010     |
| <b>Aktywa trwałe</b>  |      |                |                |
| Rzeczowe aktywa trwałe  |      | 6              | 0              |
| Należności długoterminowe                                       | 4    | 479 816        | 499 688        |
| Udziały w jednostkach zależnych                                 | 5    | 76 887         | 337 000        |
|   |      | <b>556 709</b> | <b>836 688</b> |
| <b>Aktywa obrotowe</b>  |      |                |                |
| Należności handlowe oraz pozostałe należności                   | 6    | 4 344          | 3 774          |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                              | 7    | 1 025          | 163            |
|   |      | <b>5 369</b>   | <b>3 937</b>   |
| <b>Aktywa razem</b>   |      | <b>562 078</b> | <b>840 625</b> |
| <b>KAPITAŁ WŁASNY</b>   |      |                |                |
| Kapitał podstawowy  | 8    | 3 407          | 3 483          |
| Kapitał zapasowy  |      | 1 161          | 0              |
| Kapitał rezerwowy   |      | 23 078         | 0              |
| Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji | 24   | 796 643        | 796 643        |
| Skumulowane zyski (straty)                                      |      | (280 128)      | 23 083         |
| <b>Kapitał własny razem</b>                                     |      | <b>544 161</b> | <b>823 209</b> |
| <b>ZOBOWIĄZANIA</b>   |      |                |                |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                              |      |                |                |
| Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego           | 12   | 0              | 1 478          |
|   |      | <b>0</b>       | <b>1 478</b>   |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                             |      |                |                |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania               | 10   | 5 415          | 2 514          |
| Pożyczki  | 11   | 12 502         | 13 424         |
|   |      | <b>17 917</b>  | <b>15 938</b>  |
| <b>Pasywa razem</b>   |      | <b>562 078</b> | <b>840 625</b> |

Noty objaśniające na stronach od 7 do 28 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

\_\_\_\_\_  
Andrew Morrison Shepherd  
Prezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
Aled Rhys Jones  
Członek Zarządu

\_\_\_\_\_  
Christopher Bruce  
Wynagrodzenie Zarządu w warrantach opisane jest w notcie 13.

\_\_\_\_\_  
Elżbieta Donata Wiczowska  
Członek Zarządu

Celtic Property Developments S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

**Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym**

|   | Nota | Skumulowane zyski / straty |   |                  |                   |                          | Razem            |
|---|------|----------------------------|---|------------------|-------------------|--------------------------|------------------|
|   |      | Kapitał podstawowy         | Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji | Kapitał zapasowy | Kapitał rezerwowy | Pozostałe zyski (straty) |                  |
| <b>Stan na 1/1/2010</b>                               |      | <b>500</b>                 | <b>0</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>          | <b>( 480)</b>            | <b>20</b>        |
| Emisja akcji  | 1.8  | 3 483                      | 0   | 0                | 0                 | 0                        | 3 483            |
| Umorzenie akcji                                       | 1.8  | ( 500)                     | 0   | 0                | 0                 | 0                        | ( 500)           |
| Wypłata na poczet niezarejestrowanego umorzenia akcji | 1, 8 | 0                          | (17 967)  | 0                | 0                 | 0                        | (17 967)         |
| Przejęcie Celtic Property Developments Plc            | 24   | 0                          | 814 610   | 0                | 0                 | 0                        | 814 610          |
|   |      | <b>2 983</b>               | <b>796 643</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>          | <b>0</b>                 | <b>799 626</b>   |
| <u>Całkowite dochody okresu</u>                       |      |                            |   |                  |                   |                          |                  |
| Zysk (strata) okresu                                  |      | 0                          | 0   | 0                | 0                 | 23 563                   | 23 563           |
|   |      | <b>0</b>                   | <b>0</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>          | <b>23 563</b>            | <b>23 563</b>    |
| <b>Stan na 31/12/2010</b>                             |      | <b>3 483</b>               | <b>796 643</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>          | <b>23 083</b>            | <b>823 209</b>   |
| <b>Stan na 1/1/2011</b>                               |      | <b>3 483</b>               | <b>796 643</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>          | <b>23 083</b>            | <b>823 209</b>   |
| Podział zysku za 2010 rok                             | 9    | 0                          | 0   | 1 161            | 21 922            | (23 083)                 | 0                |
| Odpłatne umorzenie akcji                              | 1.8  | ( 76)                      | 0   | 0                | 0                 | 76                       | 0                |
| Wypłata zaliczki na poczet dywidendy                  | 22   | 0                          | 0   | 0                | 0                 | (3 407)                  | (3 407)          |
| Wynagrodzenie Zarządu w warrantach                    | 13   | 0                          | 0   | 0                | 1 156             | 0                        | 1 156            |
|   |      | <b>( 76)</b>               | <b>0</b>  | <b>1 161</b>     | <b>23 078</b>     | <b>(26 414)</b>          | <b>(2 251)</b>   |
| <u>Całkowite dochody okresu</u>                       |      |                            |   |                  |                   |                          |                  |
| Zysk (strata) okresu                                  |      | 0                          | 0   | 0                | 0                 | (276 797)                | (276 797)        |
|   |      | <b>0</b>                   | <b>0</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>          | <b>(276 797)</b>         | <b>(276 797)</b> |
| <b>Stan na 31/12/2011</b>                             |      | <b>3 407</b>               | <b>796 643</b>  | <b>1 161</b>     | <b>23 078</b>     | <b>(280 128)</b>         | <b>544 161</b>   |

Noty objaśniające na stronach od 7 do 28 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

Andrew Morrison Shepherd  
Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones  
Członek Zarządu

Christopher Bruce  
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska  
Członek Zarządu



Celtic Property Developments S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

**Sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

| Nota  | 12 miesięcy | 12 miesięcy    |
|---|-------------|----------------|
|   | zakończone  | zakończone     |
|   | 31 grudnia  | 31 grudnia     |
|   | 2011        | 2010           |
| <b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>               |             |                |
| Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne                           | 19          | 241            |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>         |             | <b>241</b>     |
| <b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>             |             |                |
| Wpływy ze sprzedaży jednostki zależnej                              |             | 0              |
| Udzielone pożyczki  |             | (7 224)        |
| Środki pieniężne otrzymane w wyniku połączenia                      |             | 0              |
| Zwrot pożyczek udzielonych/wykup weksli                             |             | 11 501         |
| Odsetki otrzymane   |             | 1 254          |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>       |             | <b>5 531</b>   |
| <b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>                |             |                |
| Otrzymane kredyty i pożyczki  |             | 0              |
| Splata kredytów i pożyczek  |             | (1 503)        |
| Odpłatne obniżenie kapitału zakładowego                             | 1           | 0              |
| Wypłata zaliczki na poczet dywidendy                                |             | (3 407)        |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>          |             | <b>(4 910)</b> |
| <b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>    |             | <b>862</b>     |
| Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku        |             | 163            |
| <b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu</b> |             | <b>1 025</b>   |

Noty objaśniające na stronach od 7 do 28 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

\_\_\_\_\_  
Andrew Morrison Shepherd  
Prezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
Aled Rhys Jones  
Członek Zarządu

\_\_\_\_\_  
Christopher Bruce  
Członek Zarządu

\_\_\_\_\_  
Elżbieta Donata Wiczowska  
Członek Zarządu

## Celtic Property Developments S.A.

### Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

#### Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

##### 1 Informacje ogólne

Spółka Celtic Property Developments S.A. (dalej "Spółka", "CPD") z siedzibą w Warszawie (02-677), Cybernetyki 7B, została powołana statutem z dnia 23 lutego 2007 roku (pod nazwą Celtic Development Corporation S.A., następnie 22/02/2008 Spółka zmieniła nazwę na Poen S.A.) i została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 23 marca 2007 roku pod numerem KRS 0000277147.

W dniu 2 września 2010 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o zmianie nazwy spółki Poen S.A. na Celtic Property Developments S.A.

Przedmiotem działalności Spółki (zgodnie ze statutem Spółki) jest działalność holdingów finansowych, działalność związana z obsługą rynku nieruchomości, działalność firm centralnych (head offices).

Spółka jest podmiotem dominującym Grupy Celtic Property Developments S.A. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z wymogami MSSF UE.

W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności CPD S.A. jako jednostki dominującej w Grupie Kapitałowej niniejsze sprawozdanie finansowe powinno być czytane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres zakończony dnia 31 grudnia 2011 r. Sprawozdania te będą dostępne na stronie internetowej Spółki pod adresem [www.celtic.pl](http://www.celtic.pl) w terminie zgodnym z raportem bieżącym dotyczącym terminu przekazania raportu rocznego Spółki i skonsolidowanego raportu rocznego Grupy Kapitałowej za rok 2011.

Dnia 8 czerwca 2010 r. zgodnie z Aktem Notarialnym Rep. A nr 7263/2010 odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na którym podjęto uchwałę w sprawie transgranicznego połączenia Poen S.A. oraz CPD Plc. W związku z tym kapitał zakładowy Poen S.A. został podwyższony z 500.000 PLN do 3.983.329,50 PLN, tj. o kwotę 3.483.329,50 PLN w drodze emisji nowych akcji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,10 PLN i łącznej wartości 3.483.329,50 PLN.

23 sierpnia 2010 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym zostało zarejestrowane połączenie transgraniczne dotychczasowej jednostki dominującej w Grupie, tj. Celtic Property Developments Plc (Spółka Przejmowana) i Poen S.A. (Spółka Przejmująca) poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą, w zamian za nowo utworzone akcje Spółki Przejmującej. Proces połączenia odbywał się na podstawie Planu Połączenia, który zakładał przejęcie spółki Celtic Property Developments Plc przez spółkę Poen S.A. będącą spółką w 100% zależną od Celtic Property Developments Plc. W wyniku połączenia: (i) dotychczasowi wspólnicy Celtic Property Developments Plc stali się 100% akcjonariuszami Poen S.A., a ponadto (ii) Poen S.A. nabył w drodze sukcesji generalnej - w celu umorzenia, akcje własne od Celtic Property Developments Plc. Parytet wymiany akcji Celtic Property Developments Plc na akcje Poen S.A., został przyjęty na poziomie, który nie spowodował zmian w strukturze własnościowej Poen S.A.

Dnia 2 września 2010 r. aktem notarialnym Rep. A nr 11438/2010 obniżono kapitał własny Spółki z 3.983.329,50 PLN do 3.483.329,50 PLN, tj. o kwotę 500.000,00 PLN poprzez umorzenie 5.000.000 akcji własnych o wartości 0,10 PLN. Umorzenie nastąpiło bez jakichkolwiek świadczeń na rzecz akcjonariuszy.

Dnia 20 września 2010 r. aktem notarialnym Rep. A nr 12176/2010 obniżono kapitał własny Spółki z 3.483.329,50 PLN do 3.406.825,20 PLN, tj. o kwotę 76.504,30 PLN poprzez umorzenie 765.043 akcji własnych o wartości 0,10 PLN. Umorzenie nastąpiło za wynagrodzeniem wynoszącym 6 EUR za akcję i zostało wypłacone akcjonariuszom w łącznej kwocie 17 967 tys. PLN w 2010 r. i zostało ujęte jako zmniejszenie kapitału z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji w 2010 roku. Rejestracja umorzenia w Rejestrze Przedsiębiorców nastąpiła dnia 14 stycznia 2011. Dalsze informacje przedstawiono w nocie 8.

Akcje Spółki są notowane na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało przyjęte przez Zarząd dnia 20 marca 2012 r.

Spółka posługuje się numerami:

REGON 120423087

NIP 677-22-86-258

W skład Zarządu Spółki wchodzi:

Andrew Morrison Shepherd - Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones - Członek Zarządu

Christopher Bruce - Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska - Członek Zarządu

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

W skład Rady Nadzorczej Spółki wchodzi:

Colin Kingsnorth

Wiesław Piotr Oleś

Marzena Beata Bielecka

Mirosław Jerzy Gronicki

Krzysztof Cichocki (rezygnacja z efektem od 3/03/2011)

Wiesław Rozłucki (od 3/03/2011)

Sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, mając na uwadze fakt, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

## 2 Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości są zgodne z zasadami zastosowanymi w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2010 r. Zasady te stosowane były w sposób ciągły do wszystkich prezentowanych okresów.

### 2.1 Podstawy sporządzenia

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej ("MSSF") w zakresie przyjętym przez Komisję Europejską i obowiązującym na dzień sprawozdawczy niniejszego sprawozdania finansowego. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości ("RMSR") oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej.

Obowiązujące od 1 stycznia 2011 r. zmiany **MSR 24 "Transakcje z jednostkami powiązаныmi"** zostały przez Grupę CPD zastosowane już w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok kończący się 31 grudnia 2010 r.

**Nowe i zmienione standardy i interpretacje obowiązujące w 2011 r. i zastosowane przez Spółkę nie miały wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.**

**W niniejszym sprawozdaniu finansowym Spółka nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu następujących opublikowanych standardów lub interpretacji przez ich datą wejścia w życie:**

#### **MSSF 9 „Instrumenty finansowe”**

MSSF 9 opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 12 listopada 2009 r. zastępuje te części MSR 39, które dotyczą klasyfikacji i wyceny aktywów finansowych. W październiku 2010 r. MSSF 9 został uzupełniony o problematykę klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych. Zgodnie ze zmianami wprowadzonymi w grudniu 2011 r. nowy standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2015 r. lub po tej dacie.

Standard wprowadza jeden model przewidujący tylko dwie kategorie klasyfikacji aktywów finansowych: wyceniane w wartości godziwej i wyceniane według zamortyzowanego kosztu. Klasyfikacja jest dokonywana na moment początkowego ujęcia i uzależniona jest od przyjętego przez jednostkę modelu zarządzania instrumentami finansowymi oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych z tych instrumentów.

Większość wymogów MSR 39 w zakresie klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych została przeniesiona do MSSF 9 w niezmiennym kształcie. Kluczową zmianą jest nałożony na jednostki wymóg prezentowania w innych całkowitych dochodach skutków zmian własnego ryzyka kredytowego z tytułu zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Spółka stosuje MSSF 9 od 1 stycznia 2013 r. Spółka jest w trakcie analizy wpływu niniejszego standardu na sprawozdanie finansowe.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, MSSF 9 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

### Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”

Zmiany do MSSF 7 „Przekazanie aktywów finansowych” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w październiku 2010 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 r. lub po tej dacie. Zmiany wymagają ujawniania dodatkowych informacji o ryzyku wynikającym z przekazania aktywów finansowych. Zawierają wymóg ujawnienia, według klas aktywów, charakteru, wartości bilansowej oraz opisu ryzyka i korzyści dotyczących aktywów finansowych przekazanych innemu podmiotowi, ale pozostających nadal w bilansie jednostki. Wymagane jest również ujawnienie informacji umożliwiających użytkownikowi poznanie kwoty ewentualnego powiązanego zobowiązania oraz relacji pomiędzy danym składnikiem aktywów finansowych a odnośnym zobowiązaniem. W przypadku, gdy aktywa finansowe zostały usunięte z bilansu, ale jednostka nadal jest narażona na pewne ryzyko i może uzyskać pewne korzyści związane z przekazanym składnikiem aktywów, wymagane jest dodatkowo ujawnienie informacji umożliwiających zrozumienie skutków takiego ryzyka.

Spółka zastosuje zmiany do MSSF 7 od 1 stycznia 2012 r. Spółka jest w trakcie analizy wpływu niniejszego standardu na sprawozdanie finansowe.

### MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”

MSSF 10 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.

Nowy standard zastępuje wytyczne w sprawie kontroli i konsolidacji zawarte w MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” oraz w interpretacji SKI-12 „Konsolidacja – jednostki specjalnego przeznaczenia”. MSSF 10 zmienia definicję kontroli w taki sposób, by dla wszystkich jednostek obowiązywały te same kryteria określania kontroli. Zmienionej definicji towarzyszą obszerne wytyczne dotyczące zastosowania.

Spółka zastosuje MSSF 10 od 1 stycznia 2013 r. Spółka jest w trakcie analizy wpływu niniejszego standardu na sprawozdanie finansowe.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, MSSF 10 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

### MSSF 11 „Wspólne przedsięwzięcia”

MSSF 11 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.

Nowy standard zastępuje MSR 31 „Udziały we wspólnych przedsięwzięciach” oraz interpretację SKI-13 „Wspólnie kontrolowane jednostki – niepieniężny wkład wspólników”. Zmiany w definicjach ograniczyły liczbę rodzajów wspólnych porozumień do dwóch: wspólne operacje i wspólne przedsięwzięcia. Jednocześnie wyeliminowano dotychczasową możliwość wyboru konsolidacji proporcjonalnej. Wszyscy uczestnicy wspólnych przedsięwzięć mają obecnie obowiązek ich ujmowania metodą praw własności.

Spółka zastosuje MSSF 11 od 1 stycznia 2013 r. Spółka jest w trakcie analizy wpływu niniejszego standardu na sprawozdanie finansowe.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, MSSF 11 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

### MSSF 12 „Ujawnianie udziałów w innych jednostkach”

MSSF 12 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.

Nowy standard dotyczy jednostek posiadających udział w jednostce zależnej, wspólnym porozumieniu, jednostce stowarzyszonej lub w niekonsolidowanej strukturze. Standard zastępuje wymogi w zakresie ujawniania informacji zawarte obecnie w MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych”. MSSF 12 wymaga, by jednostki ujawniały informacje, które pomogą użytkownikom sprawozdań finansowych ocenić charakter, ryzyko i skutki finansowe inwestycji jednostki w jednostkach zależnych, stowarzyszonych, wspólnych porozumieniach i niekonsolidowanych strukturach. W tym celu nowy standard nakłada wymóg ujawniania informacji dotyczących wielu obszarów, w tym znaczących osądów i założeń przyjmowanych przy ustalaniu, czy jednostka kontroluje, współkontroluje czy posiada znaczący wpływ na swoje udziały w innych jednostkach; obszernej informacji o znaczeniu udziałów niekontrolujących w działalności i przepływach pieniężnych grupy; sumarycznych informacji finansowych o spółkach zależnych ze znaczącymi udziałami niekontrolującymi, a także szczegółowych informacji o udziałach w strukturach niekonsolidowanych.

Spółka zastosuje MSSF 12 od 1 stycznia 2013 r. Spółka jest w trakcie analizy wpływu niniejszego standardu na sprawozdanie finansowe.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, MSSF 12 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

### **MSSF 13 „Wycena w wartości godziwej”**

MSSF 13 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.

Nowy standard ma na celu poprawę spójności i zmniejszenie złożoności poprzez sformułowanie precyzyjnej definicji wartości godziwej oraz skupienie w jednym standardzie wymogów dotyczących wyceny w wartości godziwej i ujawniania odnośnych informacji.

Spółka zastosuje MSSF 12 od 1 stycznia 2013 r. Spółka jest w trakcie analizy wpływu niniejszego standardu na sprawozdanie finansowe.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, MSSF 13 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

### **Zmiany do MSR 1 "Prezentacja sprawozdań finansowych"**

Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w czerwcu 2011 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2012 r. lub po tej dacie.

Zmiany wymagają, aby jednostki dzieliły pozycje prezentowane w pozostałych całkowitych dochodach na dwie grupy na podstawie tego, czy w przyszłości będą mogły one zostać ujęte w wyniku finansowym. Dodatkowo zmieniony został tytuł sprawozdania z całkowitych dochodów na „sprawozdanie z wyniku finansowego i pozostałych całkowitych dochodów”.

Spółka zastosuje zmiany do MSR 1 po 1 stycznia 2013 r. Spółka jest w trakcie analizy wpływu zmian niniejszego standardu na sprawozdanie finansowe.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany do MSR 1 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

### **Zmiany do MSR 12 "Realizacja wartości aktywów"**

Zmiany do MSR 12 „Realizacja wartości aktywów” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w grudniu 2010 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 r. lub po tej dacie.

Zmiany dotyczą wyceny zobowiązań i aktywów z tytułu podatku odroczonego od nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej zgodnie z MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” i wprowadzają możliwe do obalenia domniemanie, że wartość nieruchomości inwestycyjnej może być odzyskana całkowicie poprzez sprzedaż. To domniemanie można obalić, gdy nieruchomość inwestycyjna jest utrzymywana w modelu biznesowym, którego celem jest wykorzystanie zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych reprezentowanych przez nieruchomość inwestycyjną w czasie, a nie w chwili sprzedaży. SKI-21 „Podatek dochodowy – Realizacja wartości przeszacowanych aktywów, które nie podlegają amortyzacji” odnoszący się do podobnych kwestii dotyczących aktywów nie podlegających amortyzacji, które są wyceniane zgodnie z modelem aktualizacji wartości przedstawionym w MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” został włączony do MSR 12 po wyłączeniu wytycznych dotyczących nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej.

Spółka zastosuje zmiany do MSR 12 od 1 stycznia 2012 r. Spółka jest w trakcie analizy wpływu zmian niniejszego standardu na sprawozdanie finansowe.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany do MSR 12 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

### **Zmiany do MSR 19 "Świadczenia pracownicze"**

Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w czerwcu 2011 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.

Zmiany wprowadzają nowe wymogi w zakresie ujmowania i wyceny kosztów programów określonych świadczeń oraz świadczeń z tytułu rozwiązania stosunku pracy, jaki również zmieniają wymagane ujawnienia dotyczące wszystkich świadczeń pracowniczych.

Spółka zastosuje zmiany do MSR 19 od 1 stycznia 2013 r. Spółka jest w trakcie analizy wpływu zmian niniejszego standardu na sprawozdanie finansowe.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany do MSR 19 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

### Zmieniony MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe”

Zmieniony MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.

MSR 27 został zmieniony w związku z opublikowaniem MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”. Celem zmienionego MSR 27 jest określenie wymogów ujmowania i prezentacji inwestycji w jednostki zależne, wspólne przedsięwzięcia oraz jednostki stowarzyszone w sytuacji gdy jednostka sporządza jednostkowe sprawozdanie finansowe. Wytyczne na temat kontroli oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych zostały zastąpione przez MSSF 10.

Spółka zastosuje zmiany do MSR 27 od 1 stycznia 2013 r. Spółka jest w trakcie analizy wpływu zmian niniejszego standardu na sprawozdanie finansowe.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany do MSR 27 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

### Zmieniony MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”

Zmieniony MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.

Zmiany do MSR 28 wynikały z projektu RMSR na temat wspólnych przedsięwzięć. Rada zdecydowała o włączeniu zasad dotyczących ujmowania wspólnych przedsięwzięć metodą praw własności do MSR 28, ponieważ metoda ta ma zastosowanie zarówno do wspólnych przedsięwzięć jak też jednostek stowarzyszonych. Poza tym wyjątkiem, pozostałe wytyczne nie uległy zmianie.

Spółka zastosuje zmiany do MSR 28 od 1 stycznia 2013 r. Spółka jest w trakcie analizy wpływu zmian niniejszego standardu na sprawozdanie finansowe.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany do MSR 28 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

Inne zmiany nie dotyczą sprawozdania finansowego Spółki.

## 2.2 Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazuje się w wartości historycznej, którą pomniejsza się o umorzenie. Koszt historyczny uwzględnia wydatki bezpośrednio związane z nabyciem danych aktywów.

Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości bilansowej danego środka trwałego lub ujmuje jako odrębny środek trwały (tam, gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Spółki zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są do zysku lub straty w okresie obrotowym, w którym je poniesiono.

Amortyzację środków trwałych (lub ich komponentów, jeśli istnieją) nalicza się metodą liniową w celu rozłożenia ich wartości początkowej, pomniejszonej o wartość końcową, na okres użytkowania tych środków trwałych. Na każdy dzień bilansowy dokonuje się weryfikacji (i ewentualnej zmiany) wartości końcowej i okresów użytkowania środków trwałych. Aktywa trwałe są amortyzowane w ciągu okresu ich używania (trzy do pięciu lat).

W przypadku, gdy wartość bilansowa środka trwałego przewyższa jego oszacowaną wartość odzyskiwalną jego wartość bilansową spisuje się natychmiast do poziomu wartości odzyskiwalnej.

## 2.3 Udziały w jednostkach zależnych

Udziały w jednostkach zależnych wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o późniejsze odpisy z tytułu utraty wartości.

Spółka na każdy dzień bilansowy przeprowadza analizę posiadanych udziałów w jednostkach zależnych pod kątem utraty wartości. Stratę z tytułu utraty wartości ujmuje się w wysokości kwoty, o jaką wartość bilansowa danego składnika aktywów przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Wartość odzyskiwalna stanowi wyższą z dwóch kwot: wartości godziwej aktywów, pomniejszonej o koszty sprzedaży, lub wartości użytkowej. Udziały, w odniesieniu do których uprzednio stwierdzono utratę wartości, oceniane są na każdy dzień bilansowy pod kątem występowania przesłanek wskazujących na możliwość odwrócenia dokonanej odpisu.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

### 2.4 Aktywa finansowe

Spółka CPD zalicza swoje aktywa finansowe do kategorii pożyczek i należności. Klasyfikacja opiera się na kryterium celu nabycia aktywów finansowych. Zarząd określa klasyfikację swoich aktywów finansowych przy ich początkowym ujęciu, a także ponownie ocenia klasyfikację na każdy dzień bilansowy.

Pożyczki i należności to niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku, nieprzeznaczone do sprzedaży. Zalicza się je do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Aktywa o terminie wymagalności powyżej 12 miesięcy zaliczane są do aktywów trwałych. Pożyczki i należności wykazywane są w pozycji „Należności handlowych i pozostałych należności” w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Aktywa finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych, gdy prawa do uzyskiwania przepływów pieniężnych z ich tytułu wygasły lub zostały przeniesione, a Spółka CPD dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności. Pożyczki i należności początkowo ujmują się według wartości godziwej a następnie wycenia się je według zamortyzowanego kosztu metodą efektywnej stopy procentowej.

Spółka CPD przeprowadza ocenę na koniec każdego okresu sprawozdawczego, czy istnieją obiektywne przesłanki wskazujące na wystąpienie utraty wartości składnika bądź grupy aktywów finansowych.

Odpis z tytułu utraty wartości należności i pożyczek jest ustalany w przypadku wystąpienia obiektywnych przesłanek, że Spółka CPD nie będzie w stanie ściągnąć pojedynczej lub grupy należności zgodnie z pierwotnym terminem zapadalności. Poważne trudności finansowe dłużnika, wysokie prawdopodobieństwo upadłości lub innej reorganizacji finansowej dłużnika, naruszenie umowy lub zaleganie w płatnościach są przesłankami, które wskazują na utratę wartości należności handlowych i pożyczek. Kwotę odpisu określa się jako różnicę między wartością księgową, a wartością bieżącą szacunkowych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych wg pierwotnej efektywnej stopy procentowej. Wartość księgową składnika aktywów obniża się przy wykorzystaniu konta odpisów, a kwota odpisu zostaje ujęta w wyniku finansowym. W przypadku, gdy należności handlowe i pożyczki są nieściągalne, są one spisywane w ciężar utworzonego odpisu z tytułu utraty wartości.

Późniejsze odzyskanie kwot pierwotnie odpisanych ujmowane jest w wyniku finansowym.

### 2.5 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne w kasie, depozyty bankowe płatne na żądanie, inne krótkoterminowe inwestycje o wysokim stopniu płynności i o pierwotnym terminie wymagalności do trzech miesięcy lub krótszym.

### 2.6 Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy wykazywany jest w wartości nominalnej wyemitowanych akcji.

Koszty krańcowe bezpośrednio związane z emisją nowych akcji wykazuje się w kapitale własnym jako pomniejszenie, po opodatkowaniu, wpływów z emisji.

### 2.7 Zobowiązania handlowe

Zobowiązania handlowe początkowo ujmują się w wartości godziwej, zaś po początkowym ujęciu wycenia się je według zamortyzowanego kosztu stosując metodę efektywnej stopy procentowej.

### 2.8 Kredyty i pożyczki

Kredyty i pożyczki ujmują się początkowo w wartości godziwej, pomniejszonej o poniesione koszty transakcyjne. Kredyty i pożyczki są następnie wykazywane według zamortyzowanego kosztu.

Kredyty i pożyczki są klasyfikowane jako zobowiązania krótkoterminowe, pod warunkiem, że Spółka nie posiada bezwarunkowego prawa do odroczenia płatności na co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

W przypadku, kiedy różnica pomiędzy wartością wg. zamortyzowanego kosztu i wartością w kwocie wymaganej zapłaty nie wywiera istotnego wpływu na wynik finansowy Spółki, takie zobowiązanie ujmują się w bilansie w kwocie wymagającej zapłaty.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

### 2.9 Odroczonego podatek dochodowy

Podatek odroczonego, wykazywany w całości przy użyciu metody zobowiązań bilansowych, wynika z różnic przejściowych pomiędzy wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową w sprawozdaniu finansowym oraz strat podatkowych do rozliczenia. Jeżeli jednak odroczonego podatek dochodowy powstał z tytułu początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązania w ramach transakcji innej niż połączenie jednostek gospodarczych, które nie wpływa ani na wynik finansowy, ani na dochód podatkowy (stratę podatkową), nie ujmuje się go. Odroczonego podatek dochodowy ustala się przy zastosowaniu obowiązujących prawnie lub faktycznie na dzień bilansowy stawek (i przepisów) podatkowych, które zgodnie z oczekiwaniami będą obowiązywać w momencie realizacji odnośnych aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego lub uregulowania zobowiązania z tego tytułu.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmuje się tylko wtedy, gdy jest prawdopodobne, że w przyszłości osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który umożliwi wykorzystanie różnic przejściowych lub strat podatkowych.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlegają kompensacie.

### 2.10 Świadczenia pracownicze

#### a) Rezerwy emerytalne.

Spółka CPD odprowadza składki w ramach polskiego systemu świadczeń emerytalnych według obowiązujących wskaźników odnoszonych do wynagrodzenia brutto, w czasie trwania zatrudnienia (państwowy program emerytalny). Państwowy program emerytalny jest oparty na zasadzie pay-as-you-go tzn. Spółka CPD jest jedynie zobowiązana do uiszczania składek w momencie ich terminu płatności obliczonych w procentowej relacji do wynagrodzenia, a gdy Spółka przestaje zatrudniać uczestników państwowego programu emerytalnego, nie jest zobowiązana do wypłacania żadnych dodatkowych świadczeń. Państwowy program emerytalny jest systemem określonych składek. Koszt składek jest ujmowany w wyniku finansowym w tym samym okresie, w którym jest ujmowany koszt z tytułu powiązanego z nim wynagrodzenia.

Zgodnie z przyjętą zasadą nie są tworzone rezerwy na odprawy emerytalne obejmujące jednomiesięczne wynagrodzenie zgodnie z kodeksem pracy. Potencjalne rezerwy nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdania finansowe. W razie ich wystąpienia będą wykonywane na zasadzie kasowej.

#### b) Wynagrodzenia w formie akcji

Spółka prowadzi program wynagrodzeń w formie warrantów subskrybcyjnych uprawniających do zakupu akcji po preferencyjnej cenie. Program kwalifikowany jest jako rozliczany w instrumentach kapitałowych. Wartość godziwa usług pracownika otrzymanych w zamian za przyznanie warrantów ujmowana jest jako koszt i rozliczana przez okres nabywania praw. Jednocześnie Spółka ujmuje odpowiedni wzrost w kapitale rezerwowym.

Jednostka na każdy dzień bilansowy koryguje swoje szacunki dotyczące liczby warrantów, które są przewidywane do realizacji. Skutki korekt pierwotnych szacunków, jeżeli zachodzą, ujmuje się w wyniku finansowym wraz z odnośną korektą kapitałów własnych.

### 2.11 Rezerwy

Rezerwy ujmuje się wówczas, gdy Spółka CPD ma prawny lub zwyczajowo oczekiwany obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych i jest prawdopodobne, że wymagany będzie wypływ zasobów w celu wywiązania się z tego obowiązku, zaś jego wielkość może zostać wiarygodnie oszacowana.

Jeżeli występuje szereg podobnych obowiązków, prawdopodobieństwo wypływu zasobów w celu wywiązania się z nich ustala się w odniesieniu do danej kategorii obowiązków jako całości. Rezerwę ujmuje się nawet wówczas, gdy istnieje niskie prawdopodobieństwo wypływu zasobów w odniesieniu do pojedynczej pozycji danej kategorii obowiązków. Kwoty rezerw wykazuje się w bieżącej wartości nakładów, które – jak się oczekuje – będą niezbędne do wypełnienia obowiązku.

### 2.12 Ujmowanie przychodów

Przychody ze sprzedaży wykazuje się w wartości godziwej otrzymanej lub należnej zapłaty z tytułu sprzedaży usług w zwykłym toku działalności. Przychody prezentowane są po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług. Przychody ze sprzedaży ujmowane są w okresie w którym zostały wykonane.



## Celtic Property Developments S.A.

### Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

#### Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

##### 2.13 Pozostałe przychody

Przychody z tytułu odsetek ujmowane są memoriałowo przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, jeśli ich uzyskanie nie jest wątpliwe. Przychody z tytułu dywidend są ujmowane w momencie, kiedy zostaje ustanowione prawo do otrzymania płatności.

##### 2.14 Koszty

Koszty działalności operacyjnej w pełni obciążają wynik finansowy Spółki za wyjątkiem tych, które dotyczą następujących okresów sprawozdawczych i zgodnie z zasadą zachowania współmierności przychodów i kosztów, odnoszone są na rozliczenia międzyokresowe kosztów.

##### 2.15 Koszty z tytułu odsetek

Koszt finansowania z tytułu odsetek jest ujmowany w pozycji „koszty finansowe” w wyniku finansowym, w oparciu o metodę efektywnej stopy procentowej.

##### 2.16 Waluty obce

Sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotych polskich (PLN), która jest walutą funkcjonalną jednostki i walutą prezentacji Grupy CPD.

Transakcje w walutach obcych są przeliczane na PLN za pomocą kursów walutowych obowiązujących na dzień transakcji lub z dnia wyceny, jeżeli dane pozycje są wyceniane.

Na dzień bilansowy składniki aktywów i pasywów podlegające wycenie przeliczane są na PLN po kursie średnim dla danej waluty ustalonym na ten dzień przez Narodowy Bank Polski.

Różnice kursowe wynikające z transakcji w walutach obcych oraz z wyceny monetarnych składników aktywów i pasywów na dzień bilansowy są prezentowane persaldo w przychodach lub kosztach finansowych.

## 3 Zarządzanie ryzykiem finansowym

### 3.1 Czynniki ryzyka finansowego

Działalność prowadzona przez Spółkę CPD naraża ją na wiele różnych rodzajów ryzyka finansowego: ryzyko rynkowe (w tym: ryzyko zmiany kursu walut lub przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych), ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności. Ryzyka finansowe są związane z następującymi instrumentami finansowymi: pożyczki otrzymane oraz udzielone, należności handlowe, pozostałe należności, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania. Polityka księgową odnoszącą się do powyższych instrumentów finansowych jest opisana w notce 2. Ogólny program Spółki CPD dotyczący zarządzania ryzykiem skupia się na nieprzewidywalności rynków finansowych, starając się minimalizować potencjalne niekorzystne wpływy na wyniki finansowe Spółki CPD.

#### (a) Ryzyko rynkowe

##### (i) Ryzyko zmiany kursu walut

Spółka narażona jest na ryzyko zmiany kursów wynikające ze zmiany sald w walutach innych niż PLN stron zaangażowanych. Ryzyko to dotyczy znaczących kwot pożyczek udzielonych oraz zobowiązań i należności, które są denominowane w EUR. Ryzyko zmiany kursu walut powstaje, gdy przyszłe transakcje dotyczące finansowania otrzymanego / przekazanego lub ujęte aktywa i zobowiązania wyrażone są w innej walucie niż waluta funkcjonalna jednostki. Ryzyko zmiany kursu walut, na które narażona jest Spółka, wynika głównie z pożyczek udzielonych, należności i zobowiązań w EUR.

|                                    | 31 grudnia 2011 | 31 grudnia 2010 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Pożyczki udzielone w EUR           | 5,355           | 11,114          |
| Zakładana zmiana w kursie PLN/EUR  | +/-1%           | +/-1%           |
| Wynik zmiany w przychodzie odsetek | 54              | 111.14          |
| Tarcza podatkowa                   | 10              | 21              |
| Wpływ na wynik netto               | 43              | 90              |

## Celtic Property Developments S.A.

### Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

#### Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

|                                    | <b>31 grudnia 2011</b> | <b>31 grudnia 2010</b> |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Należności w EUR                   | 93                     | 2,561                  |
| Zakładana zmiana w kursie PLN/EUR  | +/-1%                  | +/-1%                  |
| Wynik zmiany w przychodzie odsetek | 1                      | 26                     |
| Tarcza podatkowa                   | 0                      | 5                      |
| Wpływ na wynik netto               | 1                      | 21                     |

|                                    | <b>31 grudnia 2011</b> | <b>31 grudnia 2010</b> |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Zobowiązania w EUR                 | 1,603                  | 1,443                  |
| Zakładana zmiana w kursie PLN/EUR  | +/-1%                  | +/-1%                  |
| Wynik zmiany w przychodzie odsetek | 16                     | 14                     |
| Tarcza podatkowa                   | 3                      | 3                      |
| Wpływ na wynik netto               | 13                     | 12                     |

Zarząd Spółki CPD na bieżąco śledzi wahania kursów walut i działa stosownie do sytuacji. Działalność zabezpieczająca podlega regularnej ocenie w celu dostosowania do bieżącej sytuacji stóp procentowych i określonej gotowości poniesienia ryzyka. Aktualnie Spółka CPD nie jest zaangażowana w jakiegokolwiek transakcje zabezpieczające, jednakże może to ulec zmianie jeżeli, na podstawie osądu Zarządu, będzie tego wymagała sytuacja.

#### *(b) Ryzyko zmiany przepływow pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych*

Ryzyko stóp procentowych to ryzyko na jakie narażona jest Spółka, wynikające ze zmiany w rynkowych stopach procentowych. W przypadku Spółki ryzyko zmiany stóp procentowych związane jest z udzielonymi i otrzymanymi pożyczkami (nota 4 oraz nota 10). Pożyczki udzielone i otrzymane o zmiennym oprocentowaniu narażają Spółkę na ryzyko wahań wysokości przyszłych przepływów pieniężnych. Spółka nie zabezpiecza się przed zmianami stóp procentowych. Zarząd na bieżąco monitoruje wahania stóp procentowych i działa odpowiednio do sytuacji.

Należności handlowe oraz pozostałe należności i zobowiązania są bezodsetkowe z datą zapadalności do 1 roku.

|   | <b>31 grudnia 2011</b> | <b>31 grudnia 2010</b> |
|---|------------------------|------------------------|
| Pożyczki udzielone oprocentowane według zmiennych stóp procentowych | 480,509                | 496,187                |
| Zakładana zmiana stóp procentowych                                  | +/-1pp                 | +/-1pp                 |
| Wynik zmiany w przychodzie odsetek                                  | 4,805                  | 4,962                  |
| Tarcza podatkowa  | 913                    | 943                    |
| <b>Wpływ na wynik netto</b>   | <b>3,892</b>           | <b>4,019</b>           |

|   | <b>31 grudnia 2011</b> | <b>31 grudnia 2010</b> |
|---|------------------------|------------------------|
| Pożyczki otrzymane oprocentowane według zmiennych stóp procentowych | 12 502                 | 13 424                 |
| Zakładana zmiana stóp procentowych                                  | +/-1pp                 | +/-1pp                 |
| Wynik zmiany w przychodzie odsetek                                  | 125                    | 134                    |
| Tarcza podatkowa  | 24                     | 26                     |
| <b>Wpływ na wynik netto</b>   | <b>101</b>             | <b>109</b>             |

#### *(c) Ryzyko kredytowe*

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych, depozytów w bankach oraz w odniesieniu do pożyczek udzielonych, należności handlowych oraz pozostałych należności - co obejmuje nierozliczone należności.

Środki pieniężne zdeponowane są w banku, który posiada rating o wysokiej wiarygodności (HSBC). W stosunku do należności z tytułu pożyczek, są one w całości udzielone do jednostek powiązanych. Spółka analizuje ściągalskość pożyczek udzielonych do podmiotów powiązanych w oparciu o wartość aktywów netto pożyczkobiorców. W ocenie Zarządu wartość pożyczek udzielonych wykazana na dzień bilansowy jest w pełni odzyskiwalna.

Ryzyko kredytowe związane z udzielonymi pożyczkami w ocenie Zarządu jest minimalizowane poprzez bieżącą kontrolę działalności operacyjnej i ocenę projektów inwestycyjnych tych spółek.

W odniesieniu do należności handlowych oraz pozostałych należności w Spółce obowiązują procedury pozwalające ocenić wiarygodność kredytową klientów Spółki.

## Celtic Property Developments S.A.

### Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

#### Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

##### (d) Ryzyko płynności

Ryzyko płynności jest ryzykiem, które powstaje gdy okresy płatności aktywów i zobowiązań nie pokrywają się. Taki stan potencjalnie podnosi zyskowność, jednak również zwiększa ryzyko strat. Spółka CPD stosuje procedury, których celem jest minimalizowanie takich strat poprzez utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych oraz bieżące monitorowanie i prognozowanie przepływów pieniężnych. Spółka ma wystarczającą ilość aktywów obrotowych do terminowanego regulowania wszelkich zobowiązań. Poziom płynności Spółki CPD jest na bieżąco kontrolowany przez Zarząd.

Wartość nominalna zobowiązań Spółki wraz z odsetkami:

|  | 31 grudnia 2011 | 31 grudnia 2010 |
|--|-----------------|-----------------|
| Pożyczki wraz z odsetkami do dnia wymagalności * | 12,502          | 13,424          |
| Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania        | 5,415           | 2,514           |
|  | <b>17,917</b>   | <b>15,938</b>   |

\* Pożyczki są płatne na żądanie wobec czego za wartość nominalną odsetek skalkulowaną od dnia bilansowego do dnia wymagalności wynosi 0 zł.

### 3.2 Zarządzanie kapitałem

Celem Spółki CPD w zarządzaniu kapitałem jest ochrona zdolności Spółki CPD do kontynuowania działalności, tak aby możliwe było realizowanie zwrotu dla akcjonariuszy oraz korzyści dla innych zainteresowanych stron, a także utrzymanie optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia jego kosztu.

Aby utrzymać lub skorygować strukturę kapitału, Spółka CPD może zmieniać kwotę deklarowanych dywidend do wypłacenia akcjonariuszom, zwracać kapitał akcjonariuszom, emitować nowe akcje lub sprzedawać aktywa w celu obniżenia zadłużenia.

Współczynnik struktury finansowania odzwierciedlający strukturę kapitału jest skalkulowany jako dług netto podzielony przez kapitał całkowity. Zadłużenie netto oblicza się jako pożyczki (obejmujące bieżące i długoterminowe pożyczki wykazane w bilansie), zobowiązania handlowe i pozostałe pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączną wartość kapitału oblicza się jako kapitał własny wykazany w bilansie wraz z zadłużeniem netto.

Strategią Spółki jest uzyskanie współczynnika struktury finansowania na poziomie 20%.

|  | 31 grudnia 2011 | 31 grudnia 2010 |
|--|-----------------|-----------------|
| Pożyczki otrzymane                                 | 12,502          | 13,424          |
| Zobowiązania handlowe i inne                       | 5,415           | 2,514           |
| Pomniejszone o: środki pieniężne i ich ekwiwalenty | -1,025          | -163            |
| <b>Zadłużenie netto</b>                            | <b>16,892</b>   | <b>15,775</b>   |
| Kapitał własny                                     | 544,161         | 823,209         |
| <b>Kapitał razem</b>                               | <b>561,053</b>  | <b>838,984</b>  |
| <b>Współczynnik struktury finansowania</b>         | <b>3%</b>       | <b>2%</b>       |

Zgodnie z planami Zarządu struktura finansowania na poziomie 20% zostanie osiągnięta w okresie 3 lat od momentu, kiedy Spółka CPD stała się jednostką dominującą w Grupie CPD (tj. od sierpnia 2010 r.)

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

### 3.3 Znaczące szacunki

W związku z rozliczeniem 23 sierpnia 2010 r. przejęcia Celtic Property Developments Plc w księgach jednostki dominującej CPD S.A., Zarząd oszacował wartość godziwą przejętych aktywów netto (na potrzeby rozliczenia powyższej transakcji w księgach CPD S.A. przejęte składniki majątkowe nie stanowią przedsięwzięcia w rozumieniu definicji zawartej w MSSF 3, zgodnie z dyspozycją tego standardu transakcja ta została potraktowana jako nabycie zestawu aktywów i zobowiązań w zamian za płatność w postaci akcji własnych). W konsekwencji przejęte aktywa i zobowiązania zostały wycenione według ich wartości godziwych na moment połączenia i w takich wartościach ujęte w księgach spółki przejmującej). Najistotniejszymi pozycjami przejętych aktywów netto były udziały w jednostkach zależnych oraz należności z tytułu udzielonych pożyczek.

Wartość godziwa należności została ustalona w wysokości oszacowanej kwoty do spłaty na dzień przejęcia, przy zastosowaniu aktualnej rynkowej stopy procentowej do podobnych instrumentów finansowych.

W przypadku udziałów w Celtic Investments Ltd wycenę oparto na metodzie zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Przyjęte wartości przyszłych przepływów ustalono w oparciu o zawarte obecnie i przewidywane w przyszłości umowy na świadczenie usług oraz racjonalny szacunek przyszłych kosztów. W wycenie zastosowano stopę dyskonta na poziomie 7,96%.

W przypadku udziałów w jednostkach zależnych Buffy Holdings No 1 Ltd, Lakia Enterprises Ltd oraz East Europe Property Financing AB, ich wartość godziwą ustalono na podstawie metody skorygowanych aktywów netto, stanowiących przybliżenie oczekiwanych przyszłych przepływów pieniężnych dostępnych dla udziałowców z tytułu posiadanych udziałów. Wartość tych przepływów pieniężnych została oszacowana m.in. w oparciu o wartość godziwą nieruchomości będących własnością ich spółek zależnych oraz o wartość zdyskontowanych przyszłych kosztów operacyjnych związanych z funkcjonowaniem spółek.

Spółka rozpoznała na dzień bilansowy utratę wartości udziałów w jednostkach zależnych w stosunku do wartości ustalonych na moment przejęcia oraz dokonała odpisu aktualizującego wartość udzielonych pożyczek. Łączna kwota odpisu z tytułu utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych dokonanej w roku bilansowym wyniosła 260.113 tys. PLN, natomiast z tytułu udzielonych pożyczek 42.526 tys. PLN.

Na dzień bilansowy Spółka przeprowadziła analizę utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych, poprzez porównanie wartości księgowej udziałów do ich wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna stanowi wyższą z dwóch kwot: wartości godziwej aktywów, pomniejszonej o koszty sprzedaży, lub wartości użytkowej. W ocenie Spółki nie ma podstaw aby uznać, iż wartość użytkowa w znaczący sposób odbiegała na dzień bilansowy od wartości godziwej. W efekcie analiza utraty wartości opierała się na wartości godziwej.

Spadek wartości godziwej udziałów w Celtic Investments Ltd. wynikał ze spadku wartości szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez Celtic Investments Ltd. i spółki od niej zależne.

Kalkulacja przepływów pieniężnych opiera się na znaczącym założeniu co do wysokości kwoty uprzywilejowanej dywidendy oraz pozostałych przepływów wynikających z zawartej umowy zarządzania portfelem inwestycyjnym. W 2011 r. Grupa otrzymała dywidendę w wysokości 4,4 mln PLN z tego tytułu i wypracowała prawo do wypłaty dalszych 2 mln EUR dywidendy, które Grupa ma otrzymać w 2012 roku. Jednocześnie dotychczasowa umowa, na podstawie której szacowane były przepływy pieniężne z tytułu dywidendy, wygasła w grudniu 2011 roku a w jej miejsce została podpisana kolejna umowa w zmienionych warunkach, która jednak nadal przewiduje wynagrodzenie za zarządzanie portfelem inwestycyjnym w latach 2012 - 2013. W rezultacie wypłaty dywidendy otrzymanej przez Grupę w 2011 r. oraz podpisania umowy na zarządzanie portfelem inwestycyjnym na nowych warunkach, Spółka rozpoznała utratę wartości udziałów w Celtic Investments Ltd. według stanu na 31 grudnia 2011 r.

Zarząd spodziewa się uzyskania łącznych przepływów w wysokości 5,2 mln EUR (23 mln PLN) i do tej kwoty została odpisana wartość udziałów w Celtic Investments Ltd. W związku z faktem iż większość tych przepływów spodziewana jest w 2012 roku, ewentualna zmiana stopy dyskonta przyjętej w kalkulacji przepływów o 1% nie ma istotnego wpływu na szacunek wartości godziwej i użytkowej udziałów w Celtic Investments Ltd.

W przypadku jednostki zależnej Buffy Holdings No 1 Ltd, spadek wartości godziwej ustalanej na podstawie metody skorygowanych aktywów netto wynika głównie ze spadku wyceny nieruchomości posiadanych przez jednostki zależne od Buffy Holdings No1 Ltd., tj. nieruchomości położonych w Ursusie. W stosunku do 2010 r., zmienione zostały założenia co do wyceny większości nieruchomości położonych w Ursusie, które w poprzednim roku obrotowym były wyceniane w oparciu o metodę pozostałościową (rezidualną) z fazowaniem lub bez fazowania projektów inwestycyjnych planowanych dla poszczególnych działek. Zmiana metody wyceny była wynikiem zmiany planów Grupy związanych z tymi nieruchomościami. Zmiana metody wyceny była wynikiem zmiany planów Grupy związanych z tymi nieruchomościami. Było to podyktowane brakiem planu przestrzennego zagospodarowania Ursusa, bez którego Grupa nie może prowadzić projektów na tym terenie. Brak horyzontu czasowego, w którym Grupa będzie mogła rozpocząć realizację projektu inwestycyjnego na Ursusie spowodował, iż zmieniła strategię podejścia do projektu, co skutkowało zmianą przez rzeczoznawcę metodologii wyceny.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

### **Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**

Również w przypadku jednostki zależnej Lokia Enterprises Ltd. spadek wartości godziwej ustalonej na podstawie metody skorygowanych aktywów netto wynika głównie ze spadku wyceny nieruchomości. W stosunku do 2010 zostały zmienione założenia co do wyceny nieruchomości położonych w Ursusie oraz nieruchomości przy ulicy Jana Kazimierza i Łopuszańskiej, które w poprzednim roku obrotowym były wyceniane w oparciu o metodę pozostałościową (rezydualną) z fazowaniem lub bez fazowania projektów inwestycyjnych planowanych dla poszczególnych działek. Zmiana metody wyceny była wynikiem zmiany planów Grupy związanych z tymi nieruchomościami. Było to podyktowane m.in. brakiem planu przestrzennego zagospodarowania Ursusa, bez którego Grupa nie może prowadzić projektów na tym terenie. Brak horyzontu czasowego, w którym Grupa będzie mogła rozpocząć realizację projektu inwestycyjnego na Ursusie spowodował, iż zmieniła strategię podejścia do projektu, co skutkowało zmianą przez rzeczoznawcę metodologii wyceny.

Odpis z tytułu utraty wartości pożyczek został rozpoznany dla należności z tytułu pożyczek udzielonych Buffy Holdings Ltd (21.529 tys. PLN) oraz EEPF AB (20.997 tys. PLN), jednostkom zależnym od Spółki. W ocenie Spółki z uwagi na ujemną wartość aktywów netto obu tych spółek zależnych istnieje realne zagrożenie, że obie te spółki nie będą mogły spłacić w całości zaciągniętych pożyczek. Szczegóły opisano w notcie 4.

## Celtic Property Developments S.A.

### Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

#### Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

#### 4 Należności długoterminowe

|   | 31 grudnia 2011 | 31 grudnia 2010 |
|---|-----------------|-----------------|
| Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych (nota 21), w tym: |                 |                 |
| - pożyczka  | 484 255         | 488 150         |
| - odsetki   | 50 587          | 24 038          |
| Odpis z tytułu utraty wartości                                      | (55 026)        | (12 500)        |
|   | <b>479,816</b>  | <b>499,688</b>  |

#### Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim w roku 2011

| Jednostka powiązana               | Waluta pożyczki | Kwota główna w PLN | Naliczone odsetki w PLN |  | Oprocentowanie | Marża | Termin spłaty |
|-----------------------------------|-----------------|--------------------|-------------------------|--|----------------|-------|---------------|
|                                   |                 |                    |                         |  |                |       |               |
| Buffy Holdings No1 Ltd            | PLN             | 116,041            | 10,825                  |  | 3M WIBOR       | 0.75% | na żądanie    |
| East Europe Property Financing AB | PLN             | 309,111            | 39,200                  |  | 3M WIBOR       | 1.55% | na żądanie    |
| Celtic Investments Ltd            | EUR             | 4,076              | 561                     |  | 3M LIBOR       | 0.75% | na żądanie    |

#### Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim w roku 2010

|                                   |     |         |        |  |          |       |            |
|-----------------------------------|-----|---------|--------|--|----------|-------|------------|
| Buffy Holdings No1 Ltd            | PLN | 137,353 | 3,738  |  | 3M WIBOR | 0.75% | na żądanie |
| East Europe Property Financing AB | PLN | 328,130 | 19,147 |  | 3M WIBOR | 1.55% | na żądanie |
| Celtic Property Developments KFT  | PLN | 199     | 7      |  | 3M WIBOR | 0.75% | na żądanie |
| 10th Planet                       | EUR | 776     | 9      |  | 3M LIBOR | 0.75% | na żądanie |
| 10th Planet                       | EUR | 3,279   | 222    |  | stałe    | 4%    | na żądanie |
| Celtic Investments Ltd            | EUR | 5,913   | 915    |  | 3M LIBOR | 0.75% | na żądanie |

Zgodnie z intencją Zarządu udzielone pożyczki będą spłacone w okresie od 3 do 5 lat.

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami i należnościami handlowymi jest równa ich wartości bilansowej.

Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone.

#### Stan odpisu z tytułu utraty wartości pożyczek na dzień 31.12.2010

12,500

Odpis za rok 2011 (nota 3.3)

42 526

#### Stan odpisu z tytułu utraty wartości pożyczek na dzień 31.12.2011

55,026

Odpis z tytułu utraty wartości na dzień 31.12.2011 obejmował odpis na pożyczkę udzieloną do EEPF AB w kwocie 33.497 tys zł oraz Buffy Holdings w kwocie 21.529 tys zł.

Przesłanki uzasadniające trwałą utratę wartości należności z tytułu pożyczek zostały opisane w nocie 3.3.

#### 5 Udziały w jednostkach zależnych

| Nazwa   | Państwo | Udział | 31 grudnia 2011 | 31 grudnia 2010 |
|---|---------|--------|-----------------|-----------------|
|   |         |        |                 |                 |
| Lakia Enterprises Ltd   | Cypr    | 100%   | 105,000         | 105,000         |
| Należności długoterminowe   |         |        | -51,080         | 0               |
| Celtic Investments Ltd  | Cypr    | 100%   | 48,000          | 48,000          |
| Odpis aktualizujący wartość udziałów                              |         |        | -25,033         | 0               |
| Buffy Holdings No1 Ltd  | Cypr    | 100%   | 184,000         | 184,000         |
| Odpis aktualizujący wartość udziałów                              |         |        | -184,000        | 0               |
| East Europe Property Financing AB                                 | Szwecja | 100%   | 601             | 601             |
| Odpis aktualizujący wartość udziałów                              |         |        | -601            | -601            |
|   |         |        | <b>76,887</b>   | <b>337,000</b>  |
|   |         |        | <b>601</b>      |                 |
| Stan odpisu z tytułu utraty wartości udziałów na dzień 31.12.2010 |         |        | 601             |                 |
| Odpis za rok 2011 (nota 3.3)                                      |         |        | 260 113         |                 |
| Stan odpisu z tytułu utraty wartości udziałów na dzień 31.12.2011 |         |        | <b>260,714</b>  |                 |

Przesłanki uzasadniające trwałą utratę wartości udziałów w jednostkach zależnych zostały opisane w nocie 3.3.

## Celtic Property Developments S.A.

### Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

#### Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

#### 6 Należności handlowe oraz pozostałe należności

|  | 31 grudnia 2011 | 31 grudnia 2010 |
|--|-----------------|-----------------|
| Należności handlowe od jednostek powiązanych               | 345             | 61              |
| Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym: | 705             | 0               |
| - pożyczka   | 698             | 0               |
| - odsetki  | 7               | 0               |
| Nadwyżka VAT naliczonego nad należnym                      | 183             | 202             |
| Pozostałe należności od jednostek powiązanych              | 641             | 3 493           |
| Pozostałe należności od pozostałych jednostek              | 1 983           | 0               |
| Rozliczenia międzyokresowe kosztów                         | 487             | 18              |
| <b>Należności krótkoterminowe</b>                          | <b>4 344</b>    | <b>3 774</b>    |

Należności z tytułu pożyczek w całości dotyczą pożyczki udzielonej w EUR jednostce powiązanej KMA Sp. z o.o. (w tym kwota główna pożyczki 158 tys. EUR, kwota naliczonych odsetek 2 tys. EUR). Oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Libor + 2% marży. Pożyczka jest płatna na żądanie pożyczkodawcy. Pierwsza spłata w kwocie 71 tys. EUR została dokonana 16 lutego 2012, następne spłaty są spodziewane w ciągu najbliższego roku.

Oszacowana wartość godziwa należności handlowych i należności pozostałych jest zdyskontowaną kwotą spodziewanych przyszłych wpływów, które Spółka otrzyma i jest zbliżona do ich wartości księgowej.

#### 7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

|  | 31 grudnia 2011 | 31 grudnia 2010 |
|--|-----------------|-----------------|
| Środki pieniężne na rachunkach (HSBC Bank) | 1 025           | 163             |
|  | <b>1 025</b>    | <b>163</b>      |

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na potrzeby sprawozdania zawierają środki pieniężne na rachunkach bankowych w HSBC Bank..

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego ze środkami pieniężnymi równa się ich wartości bilansowej.

#### 8 Kapitał podstawowy

|                            | Liczba akcji |            | Wartość akcji |            |
|----------------------------|--------------|------------|---------------|------------|
|                            | 31/12/2011   | 31/12/2010 | 31/12/2011    | 31/12/2010 |
| Akcje zwykłe (w tysiącach) | 34 068       | 34 833     | 3 407         | 3 483      |

Struktura akcjonariatu CPD SA ustalona na dzień 31.12.2011 roku\*:

| Podmiot                                 | Siedziba                   | Ilość akcji**     | % posiadanego kapitału | % posiadanych praw głosu |
|---|----------------------------|-------------------|------------------------|--------------------------|
| Cooperatieve Laxey Worldwide W.A.       | Holandia                   | 10,082,930        | 29.60%                 | 29.60%                   |
| Horseguard Trading Ltd                  | Cypr                       | 5,975,692         | 17.54%                 | 17.54%                   |
| The Value Catalyst Fund Plc             | Wyspy Kajmańskie           | 4,490,475         | 13.18%                 | 13.18%                   |
| QVT Fund LP                             | Wyspy Kajmańskie           | 3,843,635         | 11.28%                 | 11.28%                   |
| LP Value Ltd                            | Brytyjskie Wyspy Dziewicze | 2,198,450         | 6.45%                  | 6.45%                    |
| LP Alternative Fund LP                  | USA                        | 2,196,668         | 6.45%                  | 6.45%                    |
| Udziałowcy posiadający poniżej 5% akcji |                            | 5,280,402         | 15.50%                 | 15.50%                   |
| <b>Liczba akcji razem</b>               |                            | <b>34,068,252</b> | <b>100%</b>            | <b>100%</b>              |

\* Powyższa struktura akcjonariatu została sporządzona w oparciu o liczbę akcji zarejestrowanych przez akcjonariuszy na dzień ustalenia prawa do dywidendy tj. na dzień 15 grudnia 2011 r.

## Celtic Property Developments S.A.

### Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

#### Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

Spółka posiada wyłącznie jedną klasę akcji zwykłych posiadających pełne prawo głosu i w pełni opłaconych.

Kapitał akcyjny na 31 grudnia 2011 r. obejmuje 34 068 tys. sztuk akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN każda (na dzień 31 grudnia 2010 r. obejmował 34 833 tys. sztuk akcji).

Powyżej opisane umorzenie akcji serii B nastąpiło za wynagrodzeniem wynoszącym 6 EUR za jedną akcję i zostało wypłacone akcjonariuszom w łącznej kwocie 17 967 tys. PLN w 2010 r. W dniu 14 stycznia 2011 umorzenie akcji serii B zostało zarejestrowane w KRS.

Zarząd Spółki jest upoważniony do dnia 30 sierpnia 2013 r. do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w granicach kapitału docelowego o kwotę nie wyższą niż 2.500.000,00 zł (dwa miliony pięćset tysięcy złotych). Zarząd może wykonać powyższe upoważnienie przez dokonanie jednego lub kilku kolejnych podwyższeń kapitału zakładowego, przy czym akcje mogą być obejmowane zarówno za wkłady pieniężne, jak i niepieniężne (aporty).

## 9 Kapitał rezerwowy

|                                 | 31 grudnia 2011 | 31 grudnia 2010 |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| Zysk za rok 2010                | 21 922          | 0               |
| Wynagrodzenie Zarządu w akcjach | 1 156           | 0               |
|                                 | <b>23 078</b>   | <b>0</b>        |

Wynagrodzenie Zarządu w warrantach opisane jest w notcie 13.

## 10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

|   | 31 grudnia 2011 | 31 grudnia 2010 |
|---|-----------------|-----------------|
| Zobowiązania publicznoprawne              | 366             | 15              |
| Zobowiązania handlowe                     | 21              | 242             |
| Rezerwa urlopową                          | 99              | 0               |
| Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów | 3 339           | 838             |
| Pozostałe zobowiązania                    | 1 590           | 1 419           |
|   | <b>5 415</b>    | <b>2 514</b>    |

Zobowiązania handlowe są nieoprocentowane, a ich terminy płatności przypadają w ciągu roku.

Oszacowana wartość godziwa zobowiązań handlowych i zobowiązań pozostałych jest zdyskontowaną kwotą spodziewanych przyszłych wpływów, które CPD S.A. zapłaci i w przybliżeniu odpowiada ich wartości księgowej.

## 11 Pożyczki

|                                   | 31 grudnia 2011 | 31 grudnia 2010 |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Pożyczki od jednostek powiązanych | 12 502          | 13 424          |
|                                   | <b>12 502</b>   | <b>13 424</b>   |

Zobowiązania z tytułu pożyczek na 31 grudnia 2011 r. w całości dotyczą pożyczki od spółki zależnej Lokia Enterprises (w tym kwota główna 11.451 tys. PLN, kwota naliczonych odsetek 1.050 tys. PLN). Oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 0.50%. Pożyczka jest płatna na żądanie pożyczkodawcy.

Zaciągnięta pożyczka nie jest zabezpieczona.

Ekspozycja pożyczki, na ryzyko stopy procentowej oraz umowne daty zmiany oprocentowania na dzień bilansowy przedstawiono poniżej:

|                      | 31 grudnia 2011 | 31 grudnia 2010 |
|----------------------|-----------------|-----------------|
| 6 miesięcy lub mniej | 12 502          | 13 424          |
|                      | <b>12 502</b>   | <b>13 424</b>   |



**Celtic Property Developments S.A.**

**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.**

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

**Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**

**12 Odroczonego podatek dochodowy**

**Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

|   |              |
|---|--------------|
| <b>Na dzień 1 stycznia 2010</b>   | <b>0</b>     |
| Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek   | 1 687        |
| Różnice kursowe   | 2            |
| <b>Na dzień 31 grudnia 2010 - przed kompensatą</b>  | <b>1 689</b> |
| Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego   | ( 211)       |
| <b>Noty objaśniające na stronach od 7 do 28 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.</b> | <b>1 478</b> |
| Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek   | 5 254        |
| Różnice kursowe   | 57           |
| <b>Na dzień 31 grudnia 2011 - przed kompensatą</b>  | <b>7 000</b> |
| Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego   | (7 000)      |
| <b>Na dzień 31 grudnia 2011 - po kompensacie</b>  | <b>0</b>     |

**Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

|   |              |
|---|--------------|
| <b>Na dzień 1 stycznia 2010</b>                               | <b>0</b>     |
| Niezafakturowane koszty                                       | 159          |
| Naliczone odsetki od niezafakturowanych kosztów               | 39           |
| Różnice kursowe   | 13           |
| <b>Na dzień 31 grudnia 2010 - przed kompensatą</b>            | <b>211</b>   |
| Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego | ( 211)       |
| <b>Na dzień 31 grudnia 2010 - po kompensacie</b>              | <b>0</b>     |
| Utrata wartości należności z tyt. pożyczek - część aktywowana | 6 348        |
| Niezafakturowane koszty                                       | 308          |
| Naliczone odsetki od niezafakturowanych kosztów               | 111          |
| Różnice kursowe   | 22           |
| <b>Na dzień 31 grudnia 2011 - przed kompensatą</b>            | <b>7 000</b> |
| Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego | (7 000)      |
| <b>Na dzień 31 grudnia 2011 - po kompensacie</b>              | <b>0</b>     |

**Nieujęte aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

|  | <b>12 miesięcy<br/>zakończone</b> | <b>12 miesięcy<br/>zakończone</b> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
|  | <b>31 grudnia 2011</b>            | <b>31 grudnia 2011</b>            |
| Na dzień bilansowy nie zostały ujęte następujące aktywa z tytułu podatku odroczonego |                                   |                                   |
| Aktywo z tytułu utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych                     | 49 536                            | 0                                 |
| Nieujęte aktywo z tytułu odpisu aktualizującego z tytułu pożyczek                    | 1 732                             | 0                                 |
| Nieujęte aktywo z tytułu strat podatkowych   | 439                               | 356                               |
| <b>Nieujęte aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>                      | <b>51 707</b>                     | <b>356</b>                        |
| <b>Straty podatkowe za lata:</b>   | <b>2 312</b>                      | <b>1 872</b>                      |
| 2011   | 440                               | 0                                 |
| 2010   | 1 528                             | 1 528                             |
| 2009   | 291                               | 291                               |
| 2008   | 35                                | 35                                |
| 2007   | 18                                | 18                                |
| <b>Wygasanie strat podatkowych</b>   | <b>2012</b>                       | <b>2013</b>                       |
|  | 18                                | 35                                |
|  | 2014                              | 2015                              |
|  | 291                               | 1 528                             |
|  | 2016                              | 440                               |

## Celtic Property Developments S.A.

### Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

#### Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

#### 13 Koszty administracyjne

|  | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia 2011 | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia 2010 |
|--|--|--|
| Usługi doradcze i wynagrodzenie audytora | 799  | 1 656  |
| Wynagrodzenia, w tym:                    | 3 885  | 441  |
| - koszt wynagrodzeń                      | 2 729  | 441  |
| - koszt programu wynagrodzeń w akcjach   | 1 156  | 0  |
| Nieodliczany VAT                         | 97   | 105  |
| Pozostałe koszty                         | 1 040  | 200  |
|  | <b>5 821</b>                                 | <b>2 402</b>                                 |

##### *Program wynagrodzeń w akcjach*

Dnia 22 grudnia 2011 Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie ustalenia zasad wynagrodzenia Członków Zarządu. Na wniosek Zarządu część wynagrodzenia zostanie wypłacona Członkom Zarządu w akcjach, zaoferowanych do objęcia po cenie emisyjnej obniżonej wobec ceny rynkowej.

Rada Nadzorcza zarekomendowała Zgromadzeniu Wspólników podjęcie uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę 16.321,40 PLN w drodze emisji 163.214 akcji na okaziciela serii C, o wartości nominalnej 0,10 PLN za akcję. Jednocześnie Rada Nadzorcza zarekomendowała przeprowadzenie bezpłatnej emisji warrantów subskrypcyjnych serii A, w ilości 163.214 sztuk, do których objęcia będą uprawnieni jedynie Członkowie Zarządu. Posiadacze warrantów subskrypcyjnych serii A będą jedynymi osobami uprawnionymi do zakupu akcji serii C, w proporcji jeden warrant za jedną akcję.

W efekcie członkowie zarządu będą mieli prawo do nabycia akcji po cenie nominalnej (0,10 PLN za akcję).

Warunkiem wypłaty wynagrodzenia jest pełnienie funkcji w Zarządzie Spółki przez posiadacza warrantów w chwili złożenia oświadczenia o objęciu akcji serii C.

Łączna wartość programu wynagrodzenia w akcjach wynosi 2.775 tys. zł, z czego na koszty roku finansowego 2011 przypada 1.156 tys. zł. Wartość programu została ustalona w oparciu o różnicę między maksymalnym a obniżonym poziomem wynagrodzenia Zarządu określonym przez Radę Nadzorczą.

Do wyliczenia kwoty wynagrodzenia Spółka przyjęła średni kurs NBP z dnia 22 grudnia 2011 wynoszący 4,4438 PLN oraz cenę 1 akcji równą 17 PLN, odpowiadającą kursowi zamknięcia akcji Celtic Property Developments S.A. na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie dnia 20 grudnia 2011 roku.

#### 14 Dywidendy otrzymane od jednostek powiązanych

|  | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia 2011 | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia 2010 |
|--|--|--|
| Dywidendy otrzymane od jednostek powiązanych | 3 134  | 18 934                                       |
|  | <b>3 134</b>                                 | <b>18 934</b>                                |

Na saldo składa się dywidenda otrzymana od Lokia Enterprises Ltd.

#### 15 Przychody z tytułu odsetek od pożyczek

|  | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia 2011 | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia 2010 |
|--|--|--|
| Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek |  |  |
| - Odsetki od jednostek powiązanych (nota 21)       | 27 737                                       | 8 876  |
|  | <b>27 737</b>                                | <b>8 876</b>                                 |

#### 16 Przychody i koszty finansowe

|                                       | 31 grudnia 2011 | 31 grudnia 2010 |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Przychody z tytułu odsetek:           | 11              | 1               |
| - Odsetki od jednostek niepowiązanych | 11              | 1               |
| Pozostałe przychody finansowe         | 75              | 0               |
| Różnice kursowe netto                 | 528             | 0               |
| <b>Przychody finansowe</b>            | <b>614</b>      | <b>1</b>        |

## Celtic Property Developments S.A.

### Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

#### Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

Koszty z tytułu odsetek:

|  |            |            |
|--|------------|------------|
| - Odsetki od jednostek niepowiązanych        | 1          | 13         |
| - Odsetki od jednostek powiązanych (nota 21) | 582        | 206        |
| Różnice kursowe netto                        | 0          | 178        |
| <b>Koszty finansowe</b>                      | <b>583</b> | <b>397</b> |

#### 17 Podatek dochodowy

|                                   | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia 2011 | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia 2010 |
|-----------------------------------|--|--|
| Podatek dochodowy za lata ubiegłe | 1 829  | 0  |
| Podatek odroczony                 | (1 477)                                      | 1 477  |
|                                   | <b>352</b>                                   | <b>1 477</b>                                 |

#### 18 Efektywna stopa podatkowa

|  | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia 2011 | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia 2010 |
|--|--|--|
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>                  | <b>(276 445)</b>                             | <b>25 040</b>                                |
| Stawka podatku   | 19%  | 19%  |
| <b>Podatek dochodowy wg stawki 19%</b>                     | <b>52 525</b>                                | <b>(4 758)</b>                               |
| Dywidenda otrzymana od Spółki zależnej                     | 595  | 3 597  |
| Utrata wartości inwestycji                                 | (49 421)                                     | 0  |
| Odpis aktualizujący wartość należności z tytułu pożyczek   | (1 732)                                      | 0  |
| Nie ujęte aktywa z tytułu straty podatkowej                | ( 84)  | ( 291)                                       |
| Różnice trwałe, od których nie liczono podatku odroczonego | ( 405)                                       | ( 26)  |
| Podatek dochodowy za lata ubiegłe                          | (1 829)                                      | 0  |
| <b>Podatek razem</b>                                       | <b>( 352)</b>                                | <b>(1 477)</b>                               |

#### 19 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

|  | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia 2011 | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia 2010 |
|--|--|--|
| Zysk/strata przed opodatkowaniem                   | (276 445)                                    | 25 040                                       |
| Korekty z tytułu:                                  |  |  |
| - różnic kursowych                                 | ( 579)                                       | 71   |
| - nabycie środków trwałych                         | ( 6)   | 0  |
| - wyniku ze zbycia jednostek zależnych             | 0  | 11   |
| - kosztów z tytułu odsetek                         | 582  | 219  |
| - przychodów z tytułu odsetek                      | (27 608)                                     | (8 877)                                      |
| - utrata wartości udziałów                         | 260 113                                      | 0  |
| - utrata wartości należności - pożyczki            | 42 526                                       | 0  |
| - niewypłacone wynagrodzenie w postaci warrantów   | 1 156  | 0  |
| Zmiany w kapitale obrotowym:                       |  |  |
| - zmiana stanu należności                          | ( 570)                                       | ( 192)                                       |
| - zmiana stanu zapasów                             | 0  | 0  |
| - zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych | 1 072  | 442  |
|  | <b>241</b>                                   | <b>16 714</b>                                |

## Celtic Property Developments S.A.

### Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

#### Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

#### 20 Zobowiązania i gwarancje zabezpieczone na majątku jednostki

W roku sprawozdawczym 2011 spółki z Grupy Celtic były stroną umowy kredytowej zawartej 7 lipca 2009 r. z Bankiem HSBC. Stronami powyższej umowy są Bank HSBC (HSBC Bank Plc i HSBC Bank Polska S.A.) oraz spółki zależne od Spółki CPD: Blaise Investments sp. z o.o., Devin Investments sp. o.o., Lokia Investments sp. z o.o., Mandy Investments sp. z o.o. oraz Robin Investments sp. z o.o. jako kredytobiorcy.

Kredyt jest zabezpieczony zastawem rejestrowym stałym i zmiennym na aktywach jednostek zależnych z siedzibą w Polsce: Lokia Investments Sp. z o.o., Robin Investments Sp. z o.o., Devin Investments Sp. z o.o., Mandy Investments Sp. z o.o. and Blaise Investments Sp. z o.o., oraz na udziałach udziałowca na Cyprze: Lokia Enterprises Ltd. Ponadto zgodnie z zapisami umowy kredytowej Celtic Property Developments S.A, Blaise Investments sp. z o.o., Devin Investments sp. o.o., Lokia Investments sp. z o.o., Mandy Investments sp. z o.o., Robin Investments sp. z o.o. oraz Lokia Enterprises Ltd (Cypr) są ustanowieni jako poręczyciele udzielonego kredytu. Każdy z poręczycieli odpowiada do wysokości zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku zadłużenie z tytułu wyżej opisanego kredytu wynosiło 55.266 tys PLN (12.500.000 EUR).

Termin całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami zgodnie z zapisami umowy przypada na dzień 27 marca 2012 roku.

Na moment sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego spółki zależne - kredytobiorcy są w trakcie zaawansowanych negocjacji z HSBC w kwestii przedłużenia terminu spłaty obecnego finansowania na następne 2 lata, natomiast wiążąca umowa w tej kwestii nie została jeszcze zawarta.

W ocenie Zarządu, ewentualne konsekwencje wynikające z nieprzedłużenia terminu spłaty kredytu przez HSBC i w konsekwencji postawienie kredytu w stan natychmiastowej wymagalności mogłoby spowodować ściągnięcie tych wierzytelności przez bank w ramach sprzedaży aktywów stanowiących zabezpieczenie kredytu (nieruchomości, udziały), co z kolei z punktu widzenia CPD S.A. jako poręczyciela tego kredytu mogłoby spowodować, że wartość inwestycji (udziałów i pożyczek) wykazanych w sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2011 r. nie byłaby w pełni odzyskiwalna.

Wartość godziwa nieruchomości objętych zastawem hipotecznym na rzecz zabezpieczenia kredytu została wykazana poniżej:

|                 | <b>31 grudnia 2011</b> |
|-----------------|------------------------|
| Aquarius        | 30 477                 |
| Łopuszańska     | 40 860                 |
| Ursus           | 54 720                 |
| Jana Kazimierza | 16 910                 |
| Cybernetyki 7b  | 35 334                 |
|                 | <b>178 301</b>         |

W ocenie Zarządu, ryzyko nie przedłużenia terminu spłaty kredytu przez bank jest bardzo ograniczone.

#### 21 Transakcje z jednostkami powiązanimi

Celtic Property Developments S.A. nie ma bezpośredniej jednostki dominującej ani jednostki dominującej najwyższego szczebla. Cooperative Laxey Worldwide W.A. jest znaczącym inwestorem najwyższego szczebla, wywierającym znaczący wpływ na Spółkę.

CPD S.A. zawiera również transakcje z kluczowym personelem kierowniczym, jednostkami zależnymi oraz pozostałymi jednostkami powiązanymi (powiązanymi poprzez członków Rady Nadzorczej), kontrolowanymi przez kluczowy personel kierowniczy Spółki.

CPD S.A. zawiera również transakcje z kluczowym personelem kierowniczym, jednostkami zależnymi oraz pozostałymi jednostkami. Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera następujące salda wynikające z transakcji zawartych z jednostkami powiązanymi:

|  | <b>12 miesięcy<br/>zakończone<br/>31 grudnia 2011</b> | <b>12 miesięcy<br/>zakończone<br/>31 grudnia 2010</b> |
|--|---|---|
| <b>a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym</b>     |   |   |
| Koszt wynagrodzeń członków zarządu                           | 100   | 110   |
| Odpłatne umorzenie akcji                                     | 0   | 23  |
| Łączne należności  | 16  | 35  |
| Wartość warrantów przyznanych członkom zarządu               | 1 156   | 0   |
| <b>b) Transakcje z jednostkami zależnymi</b>                 |   |   |
| Przychody - głównie z tyt. otrzymanych dywidend oraz odsetek |   |   |
| <i>Buffly Holdings No1 Ltd</i>                               | 7 088   | 2 243   |
| <i>Celtic Investments Ltd</i>                                | 107   | 28  |

## Celtic Property Developments S.A.

### Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

#### Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

|  |         |         |
|--|---------|---------|
| <i>Lakia Enterprises Ltd</i>   | 3 134   | 19 637  |
| <i>East Europe Property Financing AB</i>                                 | 20 455  | 6 553   |
| <i>KMA Sp. z o.o.</i>  | 1 306   | 50      |
| <i>Celtic Property Developments KFT</i>                                  | 3       | 3       |
| <i>Tenth Planet doo</i>  | 49      | 49      |
| Koszty - z tyt. odsetek oraz usług zarządczych                           |         |         |
| <i>Lakia Enterprises Ltd</i>   | 582     | 206     |
| <i>KMA Sp. z o.o.</i>  | 237     | 50      |
| Zobowiązania z tyt. pożyczek   |         |         |
| <i>Celtic Investments Ltd</i>  | 0       | 9       |
| <i>Lakia Enterprises Ltd</i>   | 12 502  | 13 424  |
| <i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>  | 126 866 | 141 091 |
| <i>Celtic Investments Ltd</i>  | 4 638   | 6 828   |
| <i>East Europe Property Financing AB</i>                                 | 348 312 | 347 277 |
| <i>KMA Sp. z o.o.</i>  | 976     | 61      |
| <i>Celtic Property Developments KFT</i>                                  | 0       | 205     |
| <i>Tenth Planet doo</i>  | 0       | 4 287   |
| <b>c) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi</b>               |         |         |
| Koszty   |         |         |
| <i>Experior</i>  | 0       | 60      |
| <i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&amp;Rodzyńkiewicz sp. komandytowa</i> | 102     | 325     |
| Zobowiązania   |         |         |
| <i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&amp;Rodzyńkiewicz sp. komandytowa</i> | 8       | 49      |
| Należności   |         |         |
| <i>Braslink Ltd</i>  | 625     | 625     |

## 22 Wypłata dywidendy

Dnia 23 grudnia 2011 r. Spółka wypłaciła zaliczkę na dywidendę w kwocie 3.407 PLN. Kwota dywidendy na 1 akcję wyniosła 0,10 PLN.

## 23 Zysk (strata) przypadający na jedną akcję

Zysk przypadający na jedną akcję zwykłą oblicza się przez podzielenie zysku (straty) roku obrotowego przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu roku obrotowego.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem i w okresach porównywalnych nie wystąpiły czynniki powodujące rozwodnienie zysku na akcję.

Poniżej przedstawione są dane dotyczące zysku (straty) oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia zysku (straty) na akcję:

|  | <b>12 miesięcy<br/>zakończone<br/>31 grudnia 2011</b> | <b>12 miesięcy<br/>zakończone<br/>31 grudnia 2010</b> |
|--|---|---|
| Strata (zysk) roku obrotowego                  | (276 797)   | 23 563  |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych ( w tys.) | 34 068  | 22 386  |
| Strata (zysk) na akcję (w PLN)                 | <b>(8.12)</b>   | <b>1.05</b>   |

Rozwodniony zysk na jedną akcję nie różni się od podstawowego zysku na jedną akcję.

## Celtic Property Developments S.A.

### Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

#### Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

#### 24 Połączenie prawne jednostek gospodarczych

Jak wspomniano w informacjach ogólnych w związku z przejęciem Celtic Property Developments Plc, Poen S.A. wyemitował nowe akcje dla dotychczasowych akcjonariuszy spółki przejętej, a także przejął akcje własne, które następnie zostały umorzone.

Na potrzeby rozliczenia powyższej transakcji w księgach Poen S.A. przejęte składniki majątkowe nie stanowią przedsięwzięcia w rozumieniu definicji zawartej w MSSF 3. Zgodnie z dyspozycją tego standardu transakcja ta została potraktowana jako nabycie zestawu aktywów i zobowiązań w zamian za płatność w postaci akcji własnych. W konsekwencji przejęte aktywa i zobowiązania zostały wycenione według ich wartości godziwych na moment połączenia i w takich wartościach ujęte w księgach spółki przejmującej.

W wyniku przejęcia Celtic Property Developments Plc w księgach jednostki przejmującej (CPD S.A.) rozpoznano następujące kwoty:

|  |                |
|--|----------------|
| Udziały jednostek zależnych                    | 337 042        |
| Udzielone pożyczki                             | 491 156        |
| Pozostałe aktywa                               | 5 552          |
| Zobowiązania                                   | (15 657)       |
| Akcje własne objęte w wyniku połączenia        | 500            |
| <b>Przejęte aktywa netto</b>                   | <b>818 593</b> |
| Wyemitowane akcje własne                       | (3 483)        |
| Nabycie akcji własnych w wyniku połączenia     | ( 500)         |
| <b>Nadwyżka odniesiona na kapitał zapasowy</b> | <b>814 610</b> |

#### 25 Zbycie jednostek zależnych

W grudniu 2010 r. miało miejsce zbycie jednostki zależnej New Europe Property Financing AB z siedzibą w Szwecji. Na transakcji zrealizowano stratę w wysokości 11 tys. zł. W 2011 r. Spółka poniosła dodatkowe koszty związane ze sprzedażą jednostki zależnej w kwocie 9 tys. zł.

#### 26 Segmenty operacyjne

Zgodnie z wymogami MSSF 8 Spółka stanowi i jest uznawana przez Zarząd jako jeden segment operacyjny. W swojej dotychczasowej działalności Spółka nie osiągnęła istotnych przychodów ze sprzedaży.

#### 27 Zatrudnienie w grupach zawodowych w roku obrotowym

Na dzień 31 grudnia 2011 r. Spółka zatrudniała 7 pracowników.

#### 28 Pożyczki i inne świadczenia udzielone członkom zarządu i organów nadzorczych spółek handlowych

Poza programem wynagrodzeń płatnych w akcjach, opisanym w nocie 13, Spółka nie udzieliła pożyczek i nie zawarła żadnych innych transakcji z członkami Zarządu i organów nadzorczych.

#### 29 Wypłacone lub należne wynagrodzenie podmiotowi uprawnionemu do badania sprawozdań

|  | 31 grudnia 2011 | 31 grudnia 2010 |
|--|-----------------|-----------------|
| Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki wypłacone lub należne za rok obrotowy | 467             | 590             |

#### 30 Zdarzenia po dniu bilansowym

Do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego, a po dniu bilansowym nie wystąpiły istotne zdarzenia, które byłyby nieuwjęte w sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy.

**Celtic Property Developments S.A.**

**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.**

---

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

**Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**

---

Andrew Morrison Shepherd  
*Prezes Zarządu*

---

Aled Rhys Jones  
*Członek Zarządu*

---

Christopher Bruce  
*Członek Zarządu*

---

Elżbieta Donata Wiczkowska  
*Członek Zarządu*

**CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.**  
**RAPORT ROCZNY ZA ROK 2011**

---

**DANE TELEADRESOWE**

**SIEDZIBA GŁÓWNA:**

**CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.**

**ul. Cybernetyki 7b**

**02-677 Warszawa**

tel.: +48 321 05 00

fax: +48 321 05 01

mail: info@celtic.pl

**BIURO WŁOCHY:**

**Celtic (Italy) Srl**

Piazza Cavour, 2

20121 Milano

tel.: +39 02 762017.1

fax: +39 02 76020686

mail: info@celtitaly.it

**BIURO WIELKA BRYTANIA:**

**Celtic Property Developments S.A.**

Princes House

38 Jermyn Street

SW1Y 6DN London

mail: purcell@celtic.pl

**BIURO WĘGRY:**

**Celtic Property Developments S.A.**

Bajcsy Zsilinszky 59

Budapeszt 1065

tel.: +36 30 433 54 27

mail: spring@celtic.pl

**BIURO CZARNOGÓRA:**

**Tenth Planet**

Donja Lastva

Tivat 85320

tel.: +38 282 684 898

fax: +38 282 684 899

mail: Fiona@tenthplanetmontenegro.com



